



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
27 IANUARIE 2026

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 7632/27.01.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» a numiților Nedelcu Cosmin – Ciprian și Nedelcu Elena - Doinița, înregistrată la Primăria Municipiului Foșcani cu nr. 235/05.01.2026;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 2 din 26.01.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025;

- 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 Foșcani, 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. 2739/15.01.2026 privind documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă.), nr. 6 (Situație existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice –

posibilități de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.C.L nr. 263/29 august 2024 privind ”Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Focșani

Art.4. Asigurarea unei zone de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare.

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. Autorizațiile de construire pentru locuințe și pentru zona de servicii se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525/1996.

Art.7. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situția existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor) nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective P+3E+4R și 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 numiții Nedelcu Cosmin Ciprian și Nedelcu Elena Doinița, 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 29 ianuarie 2026;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 28 martie 2026.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 2739/ 15.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale"

Municipiul Focșani, T. 79, P. 416, pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74301, în suprafață de 8660 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale", pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74301, în suprafață de 8660 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și 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.

Beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Focșani solicitare de afișare panou 1, solicitare înregistrată sub **nr. 58784/30.06.2025** 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. 90484/30.09.2025**. 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. 61028/07.07.2025** și **nr. 93067/07.10.2025**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **08.07.2025 – 08.08.2025** (model panou 1) și **08.10.2025 – 08.11.2025** (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 **30.06.2025** (model 1) și **30.09.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **30.06.2025 – 24.07.2025** (panou 1) și **30.09.2025 – 24.10.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **08.07.2025 – 15.01.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și 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. Prin adresele nr. 69351/30.07.2025, 69351/30.07.2025, 69343/30.07.2025, 69275/30.07.2025 și 73895/13.08.2025 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Nu au fost înregistrate observații, obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare PUZ.

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 Misăila

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Răduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Str. Cuza Vodă, nr. 60, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416, Nr. cad. 74301 (fost 67789 si 67787), judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **937 / 2025**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA DOINITA**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categori de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



FOCSANI

REGULAMENT DE URBANISM

- **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE**
- **Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416, Nr. cad. 74301 (fost 67789 si 67787), judetul Vrancea**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitare de pe terenul propus de reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G Focsani;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul Civil;
- Normativ IP 118-1/2025 cu ultimele modificari si completari - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;

- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- N.P. 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z. si imprejururile acesteia).
- Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

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

- P.U.Z. - CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE P+3E+4R SI ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE – beneficiar Nedelcu Cosmin Ciprian – H.C.L. nr. 328 din 28.10.2021.

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La edificarea zonei destinata construirii de constructii, se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenului, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul municipiului Focsani.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani.

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

- zona studiata in acest moment este o zona mixta ocupata de:
- zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani;



- zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotel);
- zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale;
- zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuirii colective;
- zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuirii individuale.

Conform P.U.G. 2024 Focsani terenul generator de P.U.Z. face parte din zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie - Zona M2.

Zona studiata este traversata de Strada Brailei (drum national DN 23) care se intersecteaza pe latura de vest cu drumul national DN2-E85.

Terenul generator de P.U.Z. este propus a fi dezmembrat in 12 loturi distincte, din care 1 lot este propus a fi reglementat cu functiunea de locuire colectiva si 11 loturi sunt propuse a fi reglementate cu functiunea de locuire individuala, cu dotari conexe si complementare.

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

- se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, partial cu functiunea destinata locuirii colective, cu dotari conexe si complementare si partial cu functiunea destinata locuirii individuale, cu dotari conexe si complementare. Prin urmare este propusa dezmembrarea a unui lot destinat pentru locuire colectiva si a 11 loturi destinate pentru locuire individuala;
- se propun reglementari pentru amenajarea de accesuri auto si pietonale pentru fiecare lot propus de dezmembrat;
- se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie auto si pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari pentru normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noilor functiuni urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 . Pe latura unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu calea de circulatie din domeniul public, se va respecta retragere stradala prin care se vor asigura cerintele impuse prin P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, O.G.43/1997, Codul Civil;

- se propune evaluarea rețelelor edilitare existente din zona studiată și propunerea realizării de bransamente la rețelele deja prezente în zona, sau extinderea celor lipsă și apoi bransarea la acestea. Pentru rețelele greu de extins se vor găsi soluții tehnice locale;

- se propune amplasarea de locuri de joacă pentru copii, care vor deservi locuințelor colective. Locurile de joacă pentru copii vor fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor) și vor avea prescripții din H.G. 435/2010;

- se propune amplasarea de platforme pentru pubele ecologice. Platformele pentru pubele ecologice vor fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalăre și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanța de minimum 5.00m de fațadă neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic).

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

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticală va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Zona studiată nu prezintă cadru natural care să necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se află în zona mixtă M2.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Partea de nord a terenului generator de P.U.Z. este traversată de la est la vest o conductă de titei ce aparține S.C. Conpet S.A. și o conductă de canalizare ape pluviale a localității, ambele au restricții de construire stângă-dreapta față de marginea conductelor, zone cu restricții de construire, care se va respecta conform specificațiilor tehnice impuse de către punctele de vedere emise de către detinatorii acestor rețele. Ambele rețele sunt centralizate și canalizate și funcționează în parametri normali.



Terenul generator de P.U.Z. nu se afla in raza de 100.00m a vreoa unui monument istoric sau sit arheologic cunoscut.

La nord-vest de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de peste 439.00m, se afla Statia Meteorologica Focsani. Conform certificatul de urbanism nr. 722 din 23 06 2025 terenul generator de P.U.Z. este situat in raza de 500.00m zona de protectie a Statiei Meteorologice Focsani.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

Indepartarea apelor uzate menajer si pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale (solutii tehnice de extindere retele).

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

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

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

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

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

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscuri seismice

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

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

Alte riscuri naturale

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

2.3.1.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

- În zona de studiu și în apropierea acesteia, nu se află nici o stație de distribuție carburanți. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ IP118-1/2025).

- În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se află sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.4. Reglementări specifice pentru caile de intervenție în cazul unor situații de urgență.

- Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt luate în calcul toate caile de circulație terestră, adiacente terenului generator de P.U.Z.. Acestea sunt considerate cai de intervenție în cazul unei situații de urgență. Aceste cai de intervenție respectă prevederile din Normativ IP118-1/2025.
- Accesul mijloacelor și al persoanelor pentru intervențiile operative în caz de urgență publică de incendiu, în vederea salvării și acordării ajutorului persoanelor aflate în pericol, stingerii incendiilor și limitării efectelor acestora, trebuie să fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP118-1/2025.

2.3.1.5. Reglementări specifice pentru accesul autospecialelor de intervenție la trenul generator de P.U.Z.:

Prin prezenta documentație de urbanism zonala nu sunt propuse noi reglementări pentru calea de acces existentă, deoarece poziția și dimensiunile acesteia sunt conform necesităților intervențiilor de urgență și satisfac cerințele de prevenire și stingere a incendiilor conform Normativ IP118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri și echipajele acestora vor putea să își exercite în siguranță datorită de intervenție, asupra terenului în studiu și a viitoarelor investiții din următoarele faze de proiectare. Accesul la fiecare lot de teren propus de dezmembrat va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de intervenție cu gabarit minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Reglementări specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoare construcții din următoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapă de proiectare în parte.

După caz, se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile și rețelele edilitare, creându-se zone cu restricții de construit, sau după caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 722 din 23.06.2025 emis de către Primăria Municipiului Focșani.

2.3.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul P.U.Z..

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

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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

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

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

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

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

Retragerile laterale dintre loturile de locuire individuala vor respecta preciptiile din Codul Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), preciptiile din O.M.S. 119/2014 (distanța dintre cladiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 3.00m), prescriptiile din normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calculat gradul de rezistenta la foc si riscul de incendiu al cladirilor, urmand sa se stabileasca distanta minima dintre cladiri). Construirea pe limita de proprietate între doua loturi se poate face doar prin incheierea unui act notarial de acord al vecinului.

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

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

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

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

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

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

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire

In sistem colectiv), va respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2:

Locuinte colective (multifamiliale):

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

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

Pentru cladiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spatiu (inchis si acoperit) destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau intr-o corstructie anexa, cu capacitate minima de 1 bicicleta pentru fiecare apartament) ;

Locuinte individuale (unifamiliale)

- 2 locuri de parcare / familie.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele colective, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 (pentru P1- locuire colectiva, se propune un procent de 4.63% din totalul de teren, insemnand 11.00% din P1; pentru P2 se propune un procent de minim 30.00% din fiecare lot de locuire individuala propus de reglementat).

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

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 si nu numai. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- imprejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale imprejmuirilor vechi de care se alipesc daca acestea respecta caracteristicile urbane ale zonei (inaltimea parapetului, inaltimea totala a imprejmuirii, distanta intre montanti, materialele de constructii utilizate, etc).

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal, se recomanda forme de imprejmuire stradala cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara transparenta de maxim 1.80m inaltime, cote masurate fata de cota trotuarului. Forma stradala de imprejmuire poate fi dublata cu garduri vii, iar acolo unde este cazul, se pot adopta solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.);
nota: -se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale). Este de notat ca frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse de reglementat, catre calea de circulatie auto si pietonale invecinata de la sud-est, respectiv drum privat, prin urmare, indiferent de elementele componente ale formei de imprejmuire stradala, partea superioara a imprejmuirii va avea un grad de opacitate de maxim 70.00%).

- gardurile dintre proprietati, considerate laterale si posterioare, pot fi realizate pe o inaltime maxima de pana la 2.20m, cu soclul de pana la 0.60m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, daca pe limita de proprietate nu exista forme de imprejmuire existente. In cazul in care pe limita de proprietate exista alte forme de imprejmuire, de comun acord beneficiarul si vecinii vor stabili forma definitiva de delimitare, care poate sa adopte pastrarea unor laturi de gard existente si adaptarea celor noi, sa se integreze cu restul de forme de imprejmuire existente. Sau se poate demola/desfiinta de comun acord, orice forma de imprejmuire si refacerea ei pentru a se integra noilor investitii propuse, dar cu respectarea inaltimii maxime impuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

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

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

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona studiata este o zona mixta – M2, unde se afla zone cu functiuni precum:

- zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
- zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotel);
- zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale;
- zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani.

Funcitiunile predominante ale zonei de studiu sunt incadrate in zone cu activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie si in zone de institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform.

Noua functiune urbanistica propusa de reglementat se incadreaza in functiunile deja existente din zona de studiu (terenul invecinat de la sud-est este reglementat initial prin P.U.Z. cu functiunea de locuire individuala si unitati de cazare).

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinata locuirii colective, cu regimul maxim de inaltime P+3E+4R (L.C.);
 - b) Funcțiune destinata locuirii individuale, cu regimul maxim de inaltime P+1E+2R (L.I.);
- **Reglementari conexe functiunilor de baza permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementari propuse pentru sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
 - b) Reglementari propuse pentru construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
 - c) Reglementari propuse pentru spatii verzi;
 - d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei carosabile si locuri de parcare supraterrane;
 - e) Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale auto si pietonal;
 - f) Reglementari propuse pentru amenajarea retelelor si echipamente edilitare;
 - g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

• constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- respectarea zonelor de protectie impuse de normele in vigoare:
 - zone de protectie sanitara conform O.M.S. 119/2014;
 - zone de protectie a drumurilor publice;
 - zone de protectie a retelelor edilitare din domeniu public;

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industriala,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii (cladiri destinate locuintelor colective si cladiri destinate locuintelor individuale) se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va dicta limita edificabila, care este variabila in functie de fiecare latura. Limita edificabila are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor Normativ IP118-1/2025 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune retragere stradala considerata aliniament stradal de 5.00m pentru toate loturile destinate locuirii individuale, iar pentru lotul destinat locuirii colective se impune un minim de 39.36 pe latura cu drumul national si de 2.00m fata de drumul privat.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor Normativ IP118-1/2025.

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

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoarele investitii va avea retrageri perimetrare, iar distantele intre viitoarele investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de Normativ IP118-1/2025, cu cerintele din OMS 119/2014 si

cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. Focsani (respectiv H.G. 525/1996).

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

Distanțele între clădirile și echipamentele de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, insorire, salubritate și securitate.

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru zona de locuire individuală, se impun retrageri laterale de 3.50m față de latura de sud-vest și de 0.60m față de latura de nord-est, iar pentru zona de locuire colectivă, se impun retrageri laterale de 2.00m față de laturile de nord-vest și sud-est.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principală dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate și împrejurimile acesteia este reprezentată de strada Brailei, care face legătura spre vest cu restul localității Focsani, iar prin intermediul drumului național DN2-E85 via direcția nord cu Buzău/București și via direcția sud cu Bacău/Iasi. Strada Brailei spre est face legătura cu alte localități via direcția Galați/Braila. Prin căile de comunicare terestre menționate mai devreme, se face legătura cu zona studiată, împrejurimile acesteia și toate obiectivele de importanță ale localității. Strada Brailei este modernizată de către autoritățile locale, iar în acest moment este reprezentată de câte 2 benzi de circulație auto pe sens, marginite de acostamente stradale. Se preconizează ca dacă pe viitor această porțiune din localitate va fi modificată să continue mai multe zone de locuire, strada Brailei va fi dotată și ea complet cu trotuare pietonale, piste de biciclete și stații de autobuz, momentan aceste investiții sunt realizate doar până în dreptul vechiului totem ce reprezintă cu ani în urmă limita dintre intravilan și extravilan a localității (aproximativ 80.00m la vest de terenul generator de P.U.Z.).

Accesul la terenul generator de P.U.Z. se face în acest moment prin calea de circulație existentă (cu dimensiunile de 11.00m lățime conform secțiune transversală cu profil stradal), reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 328 / 2021. Calea de circulație învecinată la sud-est cu terenul generator de P.U.Z., se află în coproprietatea beneficiarului, nu a fost încă amenajată complet cu trotuare și parte carosabilă, deoarece se așteaptă rezolvarea tuturor rețelelor edilitare necesare viitoarelor investiții. Zona de acces este amenajată pentru a satisface atât cerințele actuale cât și cele propuse de reglementat. Accesul are lățimea necesară să satisfacă cerințele legislative din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor (accesul autospecialelor de urgență necesită un minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime).

Accesul existent prin noile reglementări urbanistice va respecta prevederile din H.G. 525/1996 și anume:

Cap. 4 Accesuri carosabile, art. 4.11. – Construcții de locuințe: - 4.11.3. – Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

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

Conform prescripțiilor din H.G. 525/1996, Secțiunea II, art. 26, se precizează:



(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale, se înțeleg, caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Toate datele menționate mai sus se regăsesc în planșa U02.0 – Reglementări urbanistice - Zonificare.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafața terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea vor respecta prescripțiile de normare din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2 și prescripțiile de dimensionare din N.P.24/2022.

Stationarea vehiculelor se va face în interiorul terenului studiat, sau în spațiile de parcare special amenajate deținute de către beneficiar. Se recomandă gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMISIBIL ȘI ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Indicatori urbanistici propuși:

- Zona reglementată pentru locuire colectivă (1 lot)

R.H.max. admisibil propus P+3E+4R;

H.max. admisibil propus 17.50m;

- Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mică de 500.00mp (10 loturi)

R.H.max. admisibil propus P+1E+2R;

H.max. admisibil propus 12.00m;

- Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mare de 500.00mp (1 lot)

R.H.max. admisibil propus P+1E+2R;

H.max. admisibil propus 12.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunilor propuse și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii zonale și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

9.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

9.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

Conditii de echipare a rețelei de canalizare a apelor pluviale (de incinta)

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem de canalizare a apelor pluviale.

In cazul parcarilor peste 8 locuri de parcare se impune amplasarea unui sistem de preluare a apelor pluviale de incinta, care va fi dirijat spre un separator de hidrocarburi unde apele vor fi filtrate, de unde mai departe vor fi dirijate spre rețeaua stradala de ape pluviale.

Reteaua de canalizare a apelor pluviale trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre zona de deversare. Proiectarea rețelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform conditiilor din Indicativ P 96-2015.

Solutia de canalizare a apelor meteorice va fi rezolvata prin extinderea si racordarea la rețeaua stradala.

Conditii de echipare a rețelei de alimentare cu apa potabila

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu apa a viitoarelor loturi rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z, prin racord la o sursa locala sau prin racord la o rețea stradala centralizata.

Solutia de alimentare cu apa potabila va fi rezolvata prin extindere de rețea si realizarea de bransamente pentru fiecare lot de teren propus de dezmembrat.

Reteaua stradala va fi positionata ingropat, sub cota de inghet, la marginea drumului national DN23 sub acostmentul stradal. Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu camine cu apometre individuale.

Conditii de echipare a rețelei de canalizare a apelor uzate menajer

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune realizarea unei rețele de canalizare a apelor uzate menajer pentru viitoarele loturi rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z, prin extinderea rețelei stradale si realizarea de bransamente pentru fiecare lot de teren propus de dezmembrat.

Solutia de canalizare a apelor uzate menajer va fi rezolvata prin extinderea rețelei stradale si realizarea de bransamente pentru fiecare lot de teren propus de dezmembrat.

Reteaua stradala va fi positionata ingropat, sub cota de inghet la marginea drumului national DN23 sub acostmentul stradal. Bransamentele loturilor propuse de dezmembrat vor fi dotate cu camine de vizitare.

Conditii de echipare a rețelei de alimentarea cu gaz metan

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat, se impune racordarea la rețeaua zonala de alimentare cu gaz metan, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu gaz metan pentru loturile rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z. va consta in extindere de rețea, realizarea de bransamente stradale pentru fiecare lor in parte si montarea de contoare de gaz individuale.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat, se impune racordarea la reseaua zonala de alimentare cu energie electrica, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu energie electrica pentru loturile rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z. va consta in realizarea de bransamente stradale pentru fiecare lor in parte si montarea de contoare electrice individuale.

Conditii de echipare a retelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat, nu se impune racordarea la o retea zonala de telecomunicatii si date.

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date. Noile investitii propuse de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de retea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de viitorii beneficiari doresc a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza o extindere de retea (pozata ingropat sau aeriana) si bransamente stradale. Mentionam ca reseaua de telecomunicatii si date se afla pe marginea drumului national DN23.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.

Conditii de traversare/amenajare peste conducta Conpet ce traverseaza terenurile generatoare de P.U.Z.

Pe latura de nord a terenului generator de P.U.Z., de la vest la est, traverseaza conducta Conpet care este pozata in subteran. Aceasta conducta impune restrictii de construire stanga-dreapta fata de conducta de 10.00m (respectiv culoar de 20.00m). Totodata sunt impuse urmatoarele conditii de coexistenta intre conducta de transport titei si elementele componente propuse de reglementat prin P.U.Z., iar acestea sunt urmatoarele:

– *Utilitatile si bransamentele (LES, apa, canalizare, telefonie, etc.) in zonele de intersectie cu conducta transportatoare de titei, sector unde retelele edilitare vor fi executate la 0.50m mai adanc decat generatoarea inferioara a conductei de transport titei. (* conducta de canalizare Dn200 va fi protejata in teava metalica de min Dn320 - L= 11.00m; * conducta de apa potabila Dn25 va fi protejata in teava metalica de min Dn40 - L= 11.00m)*

– *Stalpii de sustinere a iluminatului ambiental/perimetral, inclusiv prizele de impamantare se vor amplasa la minim 10.00m de conducta transportatoare de titei.*

– *Imprejmuirea in zona de intersectie cu conducta transportatoare de titei, se va face fara fundatie continua, din elemente usoare (plasa de sarma), stalpii de sustinere se vor amplasa la minim 1.50m de conducta, iar in zona de paralelism la minim 10.00m de conducta (spatiu necesar interventillor).*

– *Se interzice incarcarea cotei actuale a terenului si amplasarea de pomi/arbusi cu radacini mai mari de 0.50m adancime in zona de protectie a conductei de transport titei si fibra optica administrate de S.C. CONPET S.A. Zona de protectie la conducta de transport titei este de 10.00m de o parte si de alta.*

– *Proprietarul (solicitantul) este obligat sa permita accesul neconditionat personalului S.C. CONPET S.A. de supraveghere si echipei de interventie cu*



utilajele necesare pentru remedierea eventualelor avarii, înlocuirea sau recuperarea de tronsoane de conductă atunci când condițiile juridice și tehnice o permit.

- Suportarea în totalitate de către proprietar (solicitant) a contravalorii lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de punere în siguranță a conductei transportatoare de titei și fără pretenții financiare ulterioare.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru loturile de teren propuse de reglementat, sunt propuse reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate de incintă. Noile reglementări vor avea la baza prescripțiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024:

- pentru P1 se propune un procent de 4.63% din totalul de teren, însemnând 11.00% din P1;
- pentru P2 se propune un procent de minim 30.00% din fiecare lot de locuire individuală propus de reglementat.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se preferă a se lăsa cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul național DN23 și spre drumul privat de la sud-est, iar înălțimea laturii stradale nu va depăși 1.80m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.20m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de formă sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele.

Pentru o bună poziționare a limitei de proprietate a terenului generator de P.U.Z. în relație cu vecinătățile, se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru măsurători topografice, cadastrale, care va soluționa cu strictețe toate aspectele legale și modul de amplasare ale gardurilor de împrejmuire.

SECȚIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propuși:

- Zona reglementată pentru locuire colectivă (1 lot)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.80

- Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500.00mp (10 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00



- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp (1 lot)

P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00

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

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

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

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

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

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

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

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

**Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu**





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

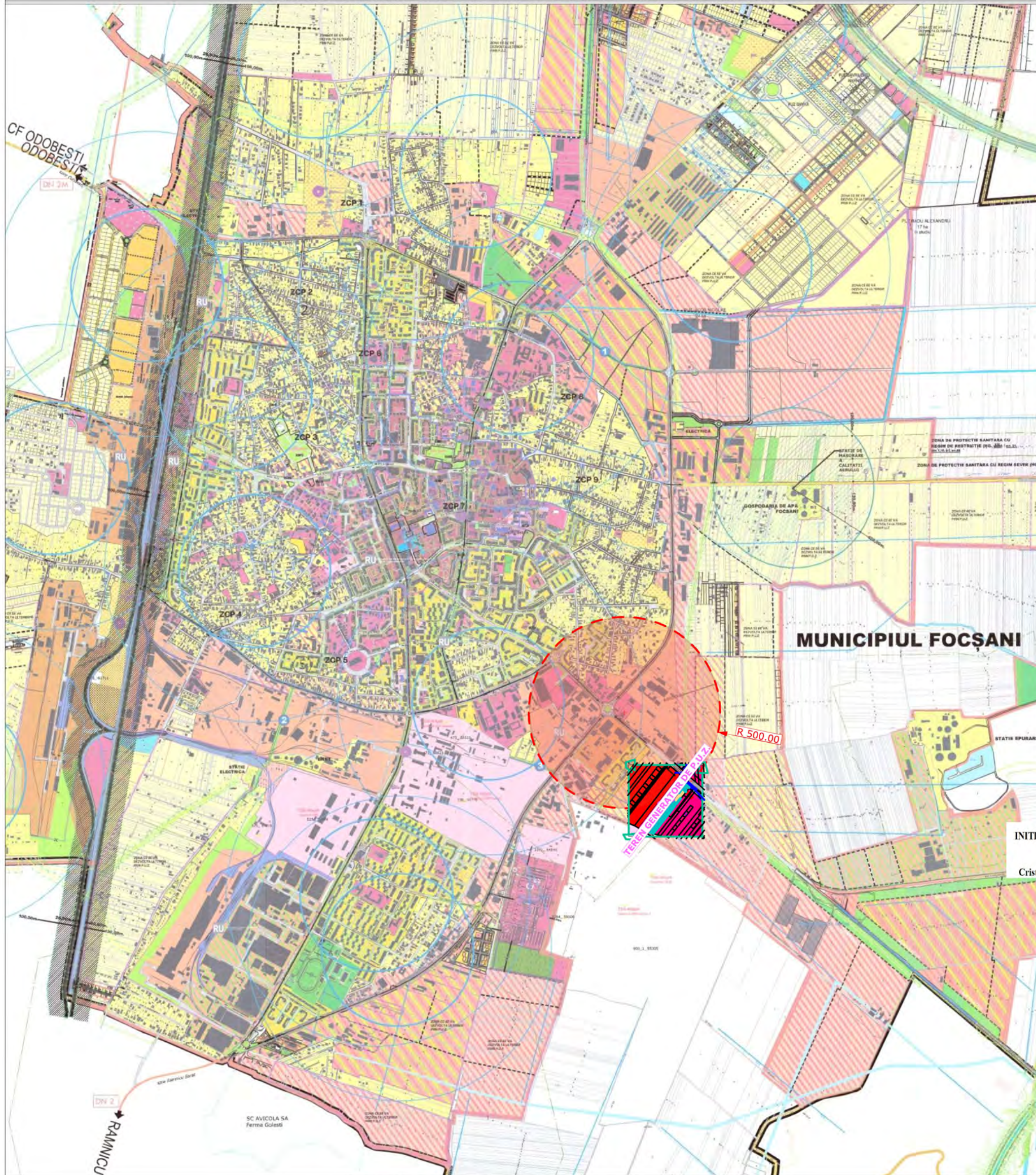
- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI 67787, judetul Vrancea

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 4 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 27.01.2026

U00.0 INCADRARE IN TERITORIU

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp

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

Beneficiar:
**NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI
NEDELCU ELENA DOINITA**

Proiect Nr.:
937 / 2025

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

Scara:	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+ 4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE - Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea
Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU
2025	

Faza:	P.U.Z.
Plansa	U00.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI 67787, judetul Vrancea

U00.1 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 27.01.2026

Funciunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata locuirii colective, cu dotari conexe si complementare
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata locuirii individuale, cu dotari conexe si complementare
	Zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotel)
	Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale
	Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alee in exploatare agricola - domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zona teren detinut de MAPN din domeniul public
	Zona terenuri agricole - domeniul privat (erori de suprapunere in sistem geospatial care au dus la decalari ale cartilor funciare, rezolvarea se va face prin cadastru general)

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA

= 8 660.00 mp
= 143 800.00 mp

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

Beneficiar:
**NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI
NEDELCU ELENA DOINITA**

Proiect Nr.:
937 / 2025

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

Scara: :5000
Data: 2025
Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea
Titlu Plansa: **INCADRARE IN ZONA**

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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

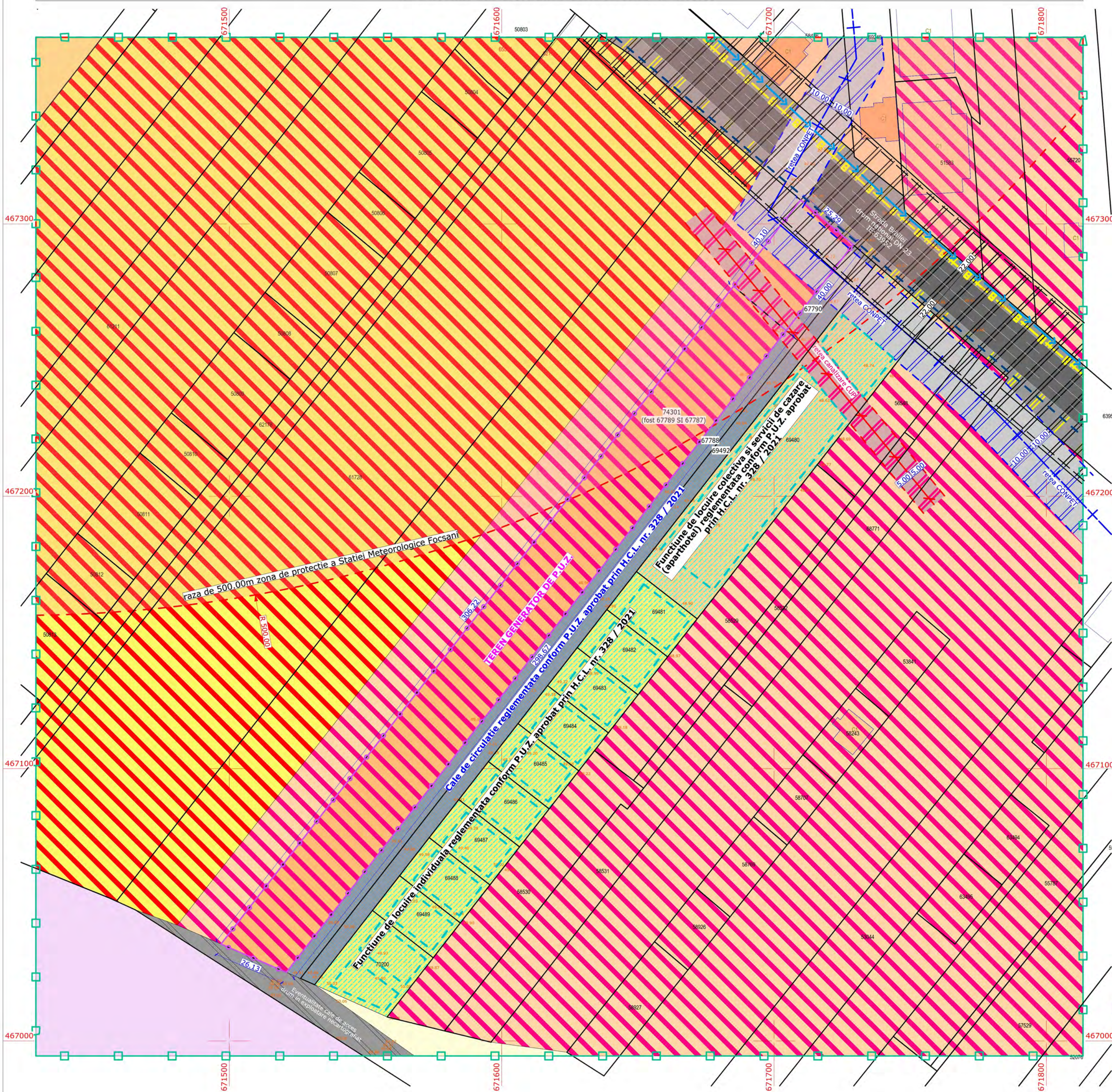
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE
INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI
67787, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENT/

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 27.01.2026

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000



SITUATIA EXISTENTA:

1. Zone cu restrictii de construire:

- Raza de 500.00m zona de protectie a Statiei Meteorologice Focsani
- Zona cu restrictii de construire fata de retea CONPET - transport titei (10.00m stanga/dreapta fata de conducta)
- Zona cu restrictii de construire fata de retea CUP ape pluviale (5.00m stanga/dreapta fata de conducta)
- Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului national DN23

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Zona reglementata conform P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 263/2024 (M2)
- P.O.T. maxim admisibil existent (M2) 70.00 %
- C.U.T. maxim admisibil existent (M2) 1.50

4. Regim de inaltime:

- Zona reglementata conform P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 263/2024 (M2)
- H.max. admisibil existent (M2) =
- H.max. admisibil existent (M2) =

5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
- ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
- se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunile destinate locuirii individuale si locuirii colective, cu dotari conexe si complementare
- Zona activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani
- Zona activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
- Zona instituti, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
- Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotele)
- Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale
- Zona locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
- Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
- Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
- Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alei in exploatare agricola - domeniul public
- Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zona teren detinut de MAPN din domeniul public
- Zona terenuri agricole - domeniul privat (erori de suprapunere in sistem geospatial care au dus la decalari ale cartilor funciare, rezolvarea se va face prin cadastru general)

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR

SUPRATERANE		SITUATIA EXISTENTA	
ZONE FUNCTIONALE		Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani		62482.00mp	43.45%
Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani		1834.00mp	1.27%
Zone instituti, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani		55085.00mp	38.30%
Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani		382.00mp	0.27%
Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotele)		4024.00mp	2.80%
Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale		5336.00mp	3.71%
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuirii colective		0.00mp	0.00%
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuirii individuale		0.00mp	0.00%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public		2902.00mp	2.02%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat		3707.00mp	2.58%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alei in exploatare agricola - domeniul public		890.00mp	0.62%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public		2154.00mp	1.50%
Zona teren detinut de MAPN din domeniul public		4485.00mp	3.12%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public		519.00mp	0.36%
TOTAL ZONA STUDIATA		143800.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR

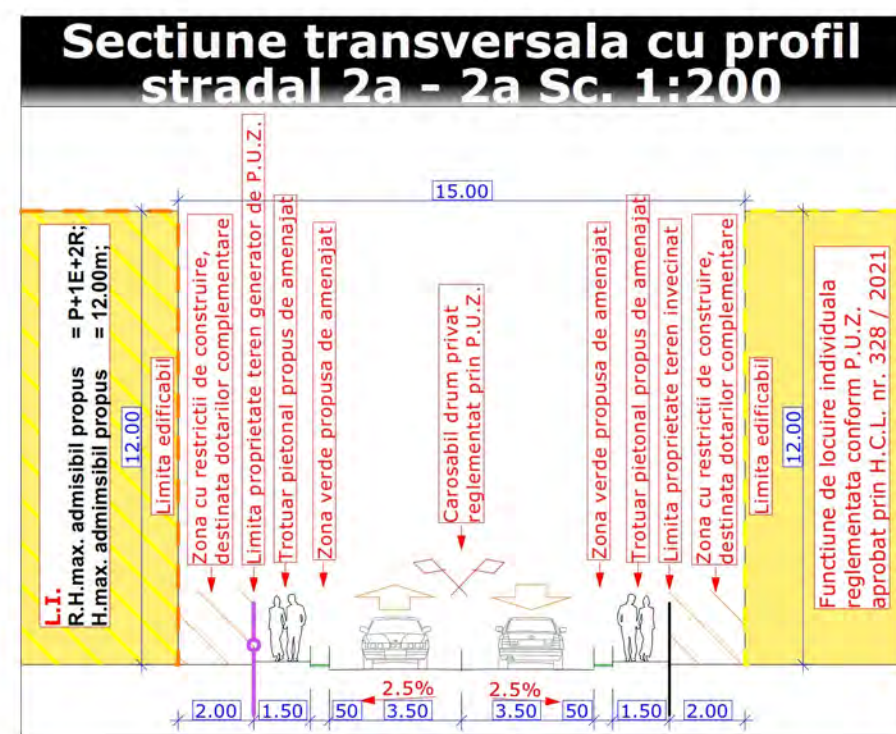
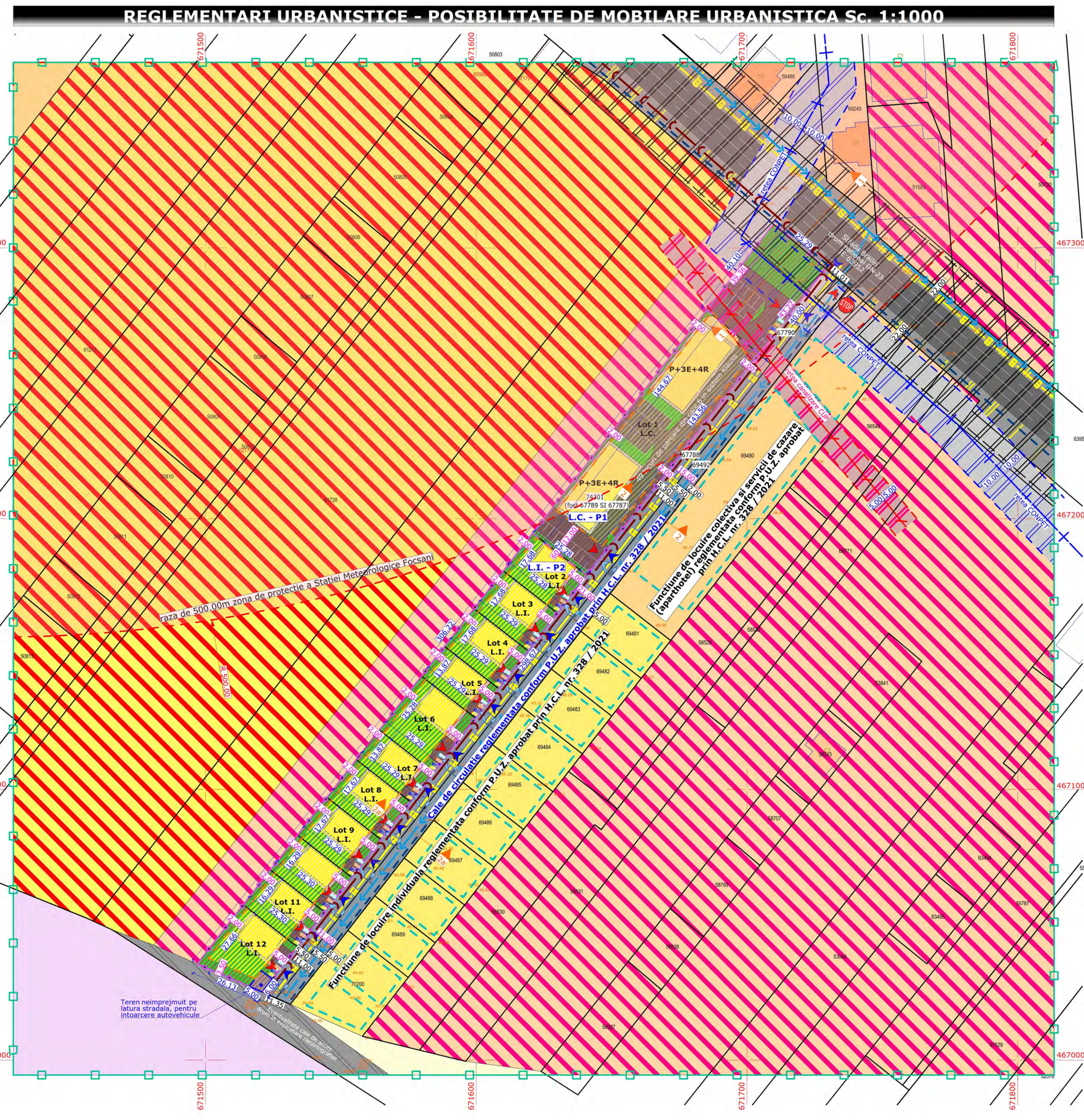
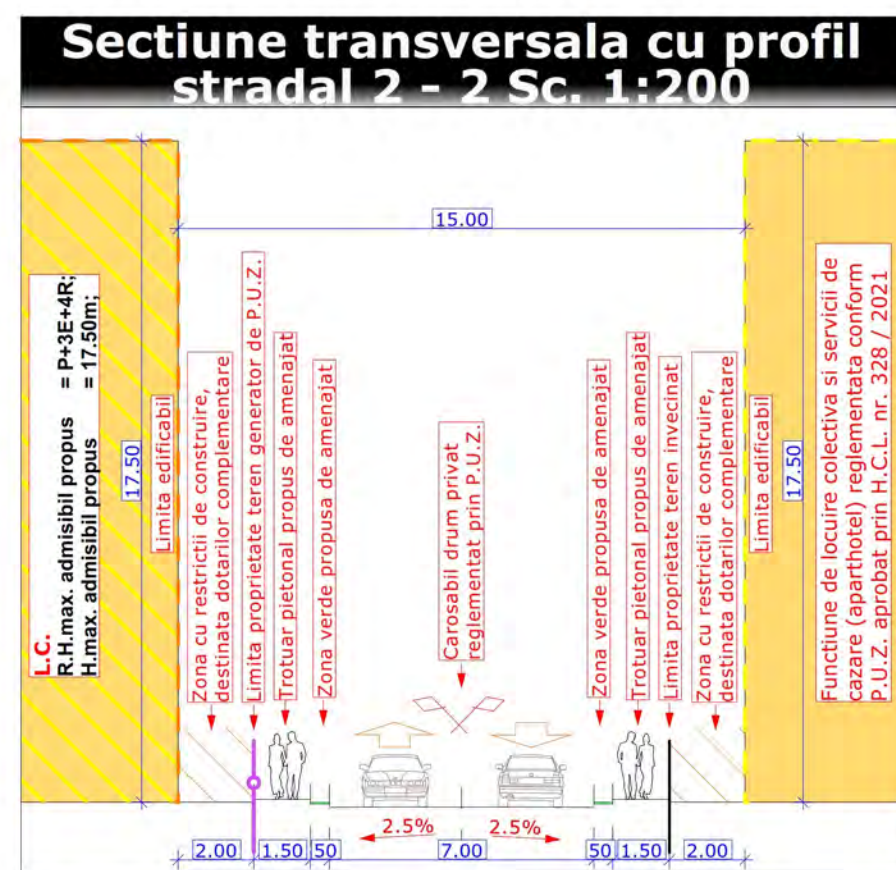
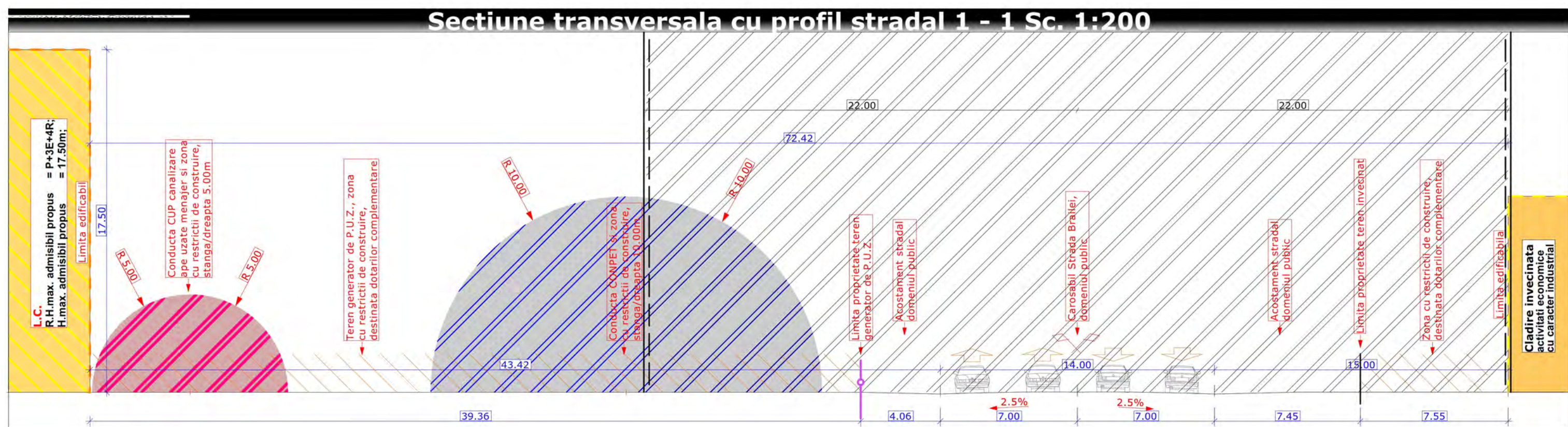
SUPRATERANE		SITUATIA EXISTENTA	
ZONE FUNCTIONALE		Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona cu functiunea destinata activitatilor productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani (terenul generator de P.U.Z. - situatie existenta)		8660.00mp	100.00%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala:			
- portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru scopul din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 40.00% din P1		0.00mp	0.00%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala:			
- portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru dotari complementare (precum locuri de joaca, pubele ecologice) din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 5.00% din P1		0.00mp	0.00%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala:			
- portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru alocare platforme parcaji si alei pietonale din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 44.00% din P1		0.00mp	0.00%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala:			
- portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru scopul din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 11.00% din P1		0.00mp	0.00%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala:			
- portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de locuire individuala P+1E+2R (L.C. - Parcela 2 - formata din lotul 2, lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 11)		0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.		8660.00mp	100.00%

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA DOINITA		Proiect Nr.: 937 / 2025
SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+ 4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Municipiul Focsani, Taria T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil		2025	Faza: P.U.Z.
				Titlu Plansa:
				SITUATIA EXISTENTA
				Plansa
				U01.0

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE					
ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
		Suprafata	Procent din suprafata totala %	Suprafata	Procent din suprafata totala %
	Zone activitati productive nepoluante, servicii, comerț, depozitare și distribuție conform P.U.G. 2024 Focșani	62482,00m ²	43,45%	53822,00m ²	37,43%
	Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focșani	1834,00m ²	1,27%	1834,00m ²	1,27%
	Zone instituționale, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focșani	55085,00m ²	38,30%	55085,00m ²	38,30%
	Zone locuiri colective cu regim mediu de înaltăre conform P.U.G. 2024 Focșani	382,00m ²	0,27%	382,00m ²	0,27%
	Zone teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru zona de înaltăre locuiri colective și servicii de interes general	4024,00m ²	2,80%	4024,00m ²	2,80%
	Zone terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru funcția destinată locuiri individuale	5336,00m ²	3,71%	5336,00m ²	3,71%
	Zone teren propus de reglementare prin P.U.Z. pentru funcția destinată locuiri colective	0,00m ⁰⁰	0,00%	3643,00m ²	2,53%
	Zone teren propus de reglementare prin P.U.Z. pentru funcția destinată locuiri individuale	0,00m ⁰⁰	0,00%	5017,00m ²	3,49%
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă din domeniul public	2902,00m ²	2,02%	2902,00m ²	2,02%
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă și pietonale (jotzare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul public	3707,00m ²	2,58%	3707,00m ²	2,58%
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă și pietonale - drum / alei în avalare aprobată - domeniul public	890,00m ²	0,62%	890,00m ²	0,62%
	Zone terenuri destinate acoperământelor stradale - domeniul public	2154,00m ²	1,50%	2154,00m ²	1,50%
	Zone teren detruit de MAPN din domeniul public	4485,00m ²	3,12%	4485,00m ²	3,12%
	Zone terenuri destinate acoperământelor stradale - domeniul public	519,00m ²	0,36%	519,00m ²	0,36%
	TOTAL ZONA STUDIATA	143800,00m²	100,00%	143800,00m²	100,00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone cu functiune destinata activitatilor productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focani (terenul generat de P.U.Z. - situatie existenta) Zone cu functiuni propuse prin noul regulament in actuala documentatie de urbanism zonala - pentru terenul care a generat P.U.Z. unde se propun regulamentul noi pentru functiuni de locuire colectiva P+3E+4R (L - Parcela 1 - formatia din lot 11 - 40,00 mp)	8560,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
- pentru terenul care a generat P.U.Z. unde se propun regulamentul noi pentru functiuni de locuire individuala P+1E+2R+1L (L - Parcela 1 - formatia din lot 11 - 40,00 mp)	0,00mp	0,00%	1457,20mp	16,83%
Zone cu functiuni propuse prin noul regulament in actuala documentatie de urbanism zonala - pentru terenul care a generat P.U.Z. unde se propun regulamentul noi pentru functiuni de locuire colectiva P+3E+4R (L - Parcela 1 - formatia din lot 11 - 40,00 mp)	0,00mp	0,00%	182,15mp	2,10%
Zone cu functiuni propuse prin noul regulament in actuala documentatie de urbanism zonala - pentru terenul care a generat P.U.Z. unde se propun regulamentul noi pentru functiuni de locuire colectiva P+3E+4R (L - Parcela 1 - formatia din lot 11 - 40,00 mp)	0,00mp	0,00%	400,73mp	4,63%
Zone cu functiuni propuse prin noul regulament in actuala documentatie de urbanism zonala - pentru terenul care a generat P.U.Z. unde se propun regulamentul noi pentru functiuni de locuire individuala P+1E+2R+1L (L - Parcela 2 - formatia din lot 2 la 6, 4 la 6 si 5 la 7, 12 la 12 si 12 la 12)	0,00mp	0,00%	5017,00mp	57,93%
Zone cu functiuni propuse prin noul regulament in actuala documentatie de urbanism zonala - pentru terenul care a generat P.U.Z. unde se propun regulamentul noi pentru functiuni de locuire individuala P+1E+2R+1L (L - Parcela 2 - formatia din lot 2 la 6, 4 la 6 si 5 la 7, 12 la 12 si 12 la 12)	0,00mp	0,00%	8660,00mp	100,00%
TOTAL TERENI GENERATI DE P.U.Z.	8660,00mp	100,00%	8660,00mp	100,00%

Nota:
- Conform P.U.G. 2024 Focsani, pentru loturile cu functiunea de locuire individuala, sunt impuse spatii verzi de minim 30.00%, iar prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea de spatii verzi de minim 30.00%, pentru Trecare lot.

Rugărilor laterale dintre loturile de locuire individuala vor respecta preceptiile din Codul Civil (2.00m pe loturile cu guri si 0.60m pe loturile fara guri), preceptiile din O.M.S. 119/2014 (distanța dintre rezidenți va fi H/2 dar nu mai puțin de 3.00m), preceptiile din normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calcula gradul de rezistență la foc și riscul de incendiu al clădirilor, urmand sa se va stabiliasca distanța minima dintre clădiri). Construirea pe limita de proprietate intre doua loturi se poate face doar prin incheierea unui act notarial de acord al vecinului.

SOLUTIE DE LOTIZARE PROPU SA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE P.U.Z.

ZONE 2 - L.I.
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 1 S = 3643,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 2 S = 447,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 3 S = 447,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 4 S = 447,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 5 S = 351,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 6 S = 639,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 7 S = 447,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 8 S = 447,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 9 S = 447,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 10 S = 412,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 11 S = 412,00 mp
 Locuinte individuala P+1E+2R - L.C. - lot 12 S = 617,00 mp

NOTA:

- Nu se permit abateri de la prezenta solutie de lotizare, suprafetele de mai sus pot fi reglate dar cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 si rotunjirile permise trebuie sa se incadreze la unitatea de masura 1.00mp (fie cu plus sau cu minus fara de varile prezentate mai sus).
- Suprafata totala finala a noului bilant general, rezultata dupa lotizare, va putea avea abateri, dar doar in procent maxim de 2%, conform Ordin nr. 1207/2020 articolul 84, alineatul (2). Pentru orice nereguli survenite, este obligatorie instiintarea proiectantului.

Suprafete conform destinatiei si indicatori urbanistici - L.C. - S.teren=3643.00mp

P.O.T. maxim propus de reglementat 40.00%	Sc = 1457.20 mp
C.U.T. maxim propus de reglementat 1.80 (P+3E+4R)	Sd = 6557.40 mp

Total 68 U.L. (64 U.L. - P+3E; 4 U.L. - 4R)

Locuri de parcare estimate
 Numar estimat de unitati locative (aproximativ 96.00mp per unitate locativa, continand si

Numar estimat locuri de parcare locuinte colective (U.L. x 1.00) - 68 locuri de parcare sup
care 19 in sistem Klaus

Spatii verzi estimate
Necesar estimat de spatii verzi pentru zona destinata locuintelor colective - 68 U.L. x 3 pe

Suprafete conform destinatii si indicatori urbanistici = I.T. = S teren=5017.00mp

Loturi de teren sub 500.00mp **S=3761.00mp**
 P Q T maxim propus de reglementat 40.00% **Sc = 1504.40 mp**

C.U.T. maxim propus de reglementat 1.00 (P+1E+2R) Sd = 3761.00 mp
 Loturi de teren peste 500 00mp S=1256 00mp

P.O.T. maxim propus de reglementat 35.00% Sc = 439.60 mp
C.U.T. maxim propus de reglementat 1.00 (0+15+30) Sd = 1356.00 mp

Locuri de parcare estimate

Numar estimat locuri de parcare locuinte individuale (2 locuri de parcare / familie) => 22

Spatii verzi estimate
Necesar estimat de spatii verzi pentru zona destinata locuintelor individuale - minim 30.00

100

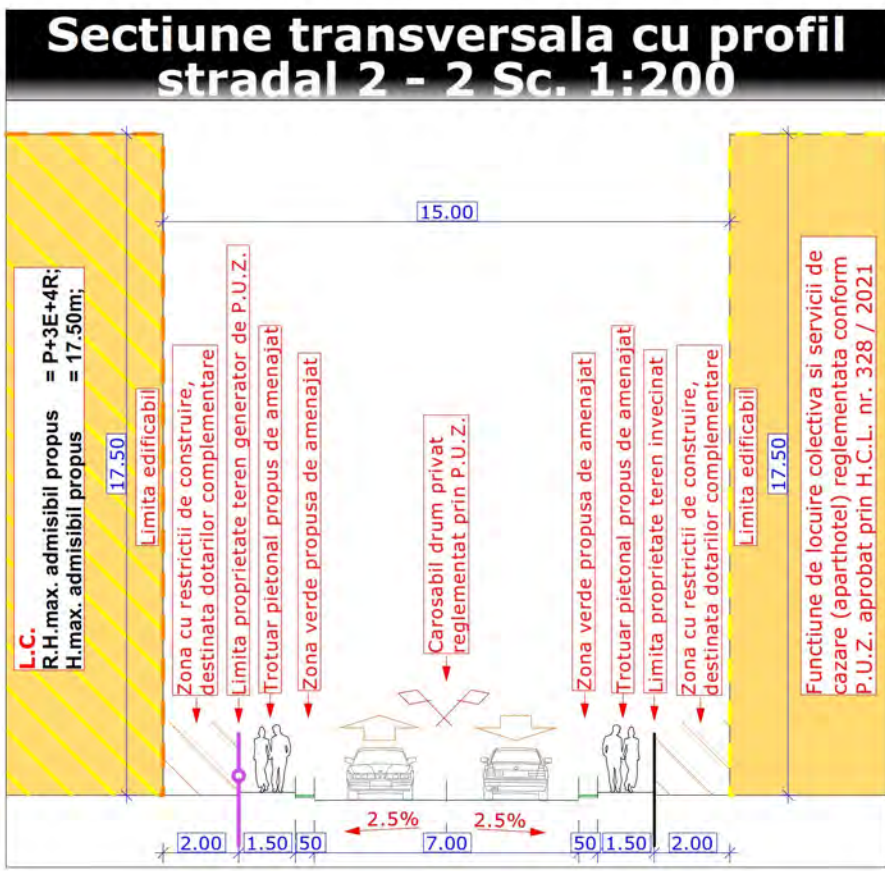
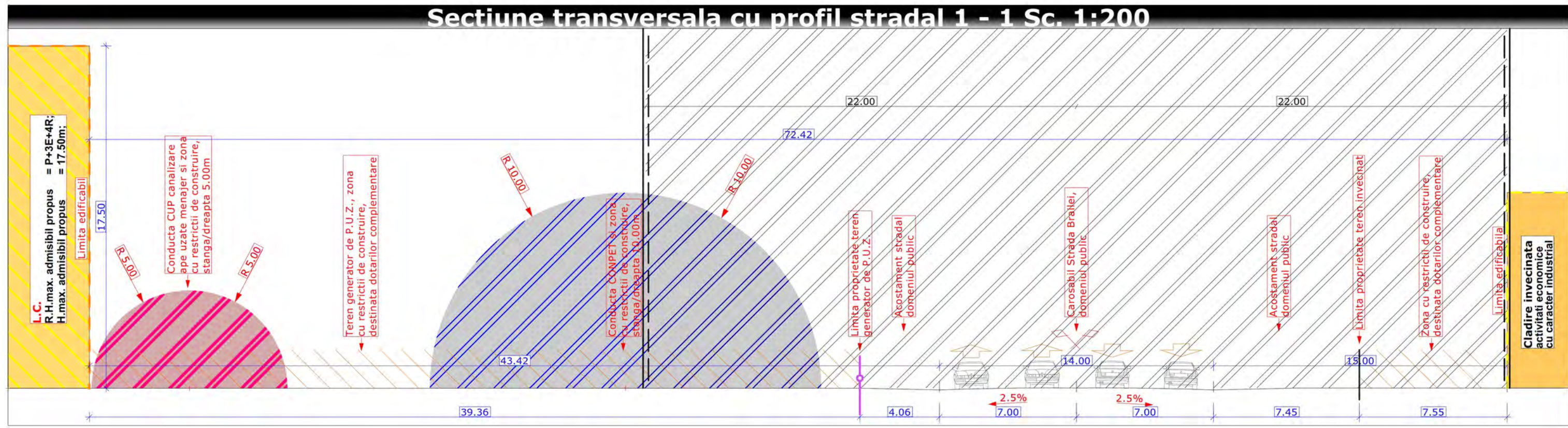
[illegible]

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 27.01.2026

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

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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
- P+3E+4R, PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
- INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI
67787, judetul Vrancea

**U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE
- SEMNALIZARE RUTIERA**

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 27.01.2026

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil / zone cu restricții de construire:

Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complete (alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma cure de apă, etc.) și ale dotărilor complementare.

Raza de 500.00m zona de protecție a Stației Meteorologice Focsani

Zona cu restricții de construire față de rețea CONPET - transport tîrî (10.00m stînga/dreapta față de conductă)

Zona cu restricții de construire față de rețea CUP ape pluviale (5.00m stînga/dreapta față de conductă)

Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m față de axul drumului național DN23

2. Circulații și accesuri:

Circulație carosabilă și parcaje

Circulație pietonală

Acces auto / ieșire auto

Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

Zona reglementată pentru locuire colectivă (1 lot)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 40.00 %

Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500.00mp (9 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 40.00 %

Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500.00mp (2 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 35.00 %

4. Regim de înălțime:

Zona reglementată pentru locuire colectivă (1 lot)

R.H.max. admisibilă propusă P+3E+4R

R.H.min. admisibilă propusă P+3E+4R

Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500.00mp (9 loturi)

R.H.max. admisibilă propusă P+3E+4R

R.H.min. admisibilă propusă P+3E+4R

Zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500.00mp (2 loturi)

R.H.max. admisibilă propusă P+1E+2R

R.H.min. admisibilă propusă P+1E+2R

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonei studiate

Limita terenului care a generat P.U.Z.

6. Utilități:

rețea de canalizare care utilizează menajer pozată în subteran - soluție extindere rețea și realizare bransamente

rețea de alimentare cu apă potabilă pozată în subteran - soluție extindere rețea și realizare bransamente

rețea aeriană de alimentare cu energie electrică - soluție extindere rețea și realizare bransamente

rețea de alimentare cu gaz metan pozată în subteran - soluție extindere rețea și realizare bransamente

canale de vizitare apometre (bransamente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă)

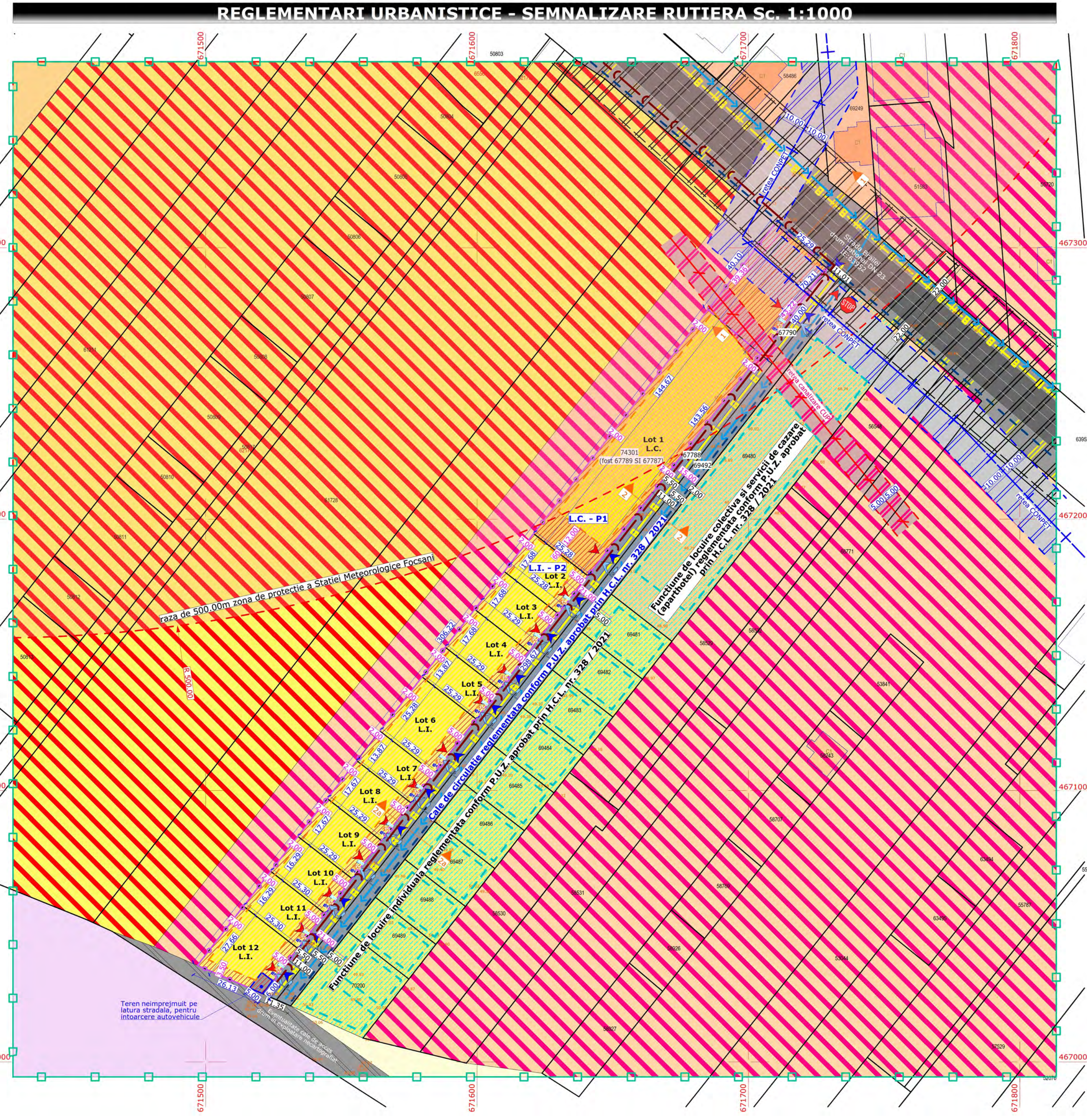
canale de vizitare canalizare care utilizează menajer (bransamente la rețeaua de canalizare care utilizează menajer)

bransamente la rețea de alimentare cu energie electrică

bransamente la rețea de alimentare cu gaz metan

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUBSTRATERANI

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona activitati productive nepoluante, servicii, comerț, depozitare și distribuție conform P.U.G. 2024 Focsani	62482.00mp	43.45%	53822.00mp	37.43%
Zona activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	1834.00mp	1.27%	1834.00mp	1.27%
Zona instituti, servicii de interes general și echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	55085.00mp	38.30%	55085.00mp	38.30%
Zona locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani	382.00mp	0.27%	382.00mp	0.27%
Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuiri colective	4024.00mp	2.80%	4024.00mp	2.80%
Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuiri individuale	5336.00mp	3.71%	5336.00mp	3.71%
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuiri colective	0.00mp	0.00%	3643.00mp	2.53%
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuiri individuale	0.00mp	0.00%	5017.00mp	3.49%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat	2902.00mp	2.02%	2902.00mp	2.02%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul public	3707.00mp	2.58%	3707.00mp	2.58%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alei in exploatare agricola - domeniul public	890.00mp	0.62%	890.00mp	0.62%
Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2154.00mp	1.50%	2154.00mp	1.50%
Zona teren detinut de MAPN din domeniul public	4485.00mp	3.12%	4485.00mp	3.12%
Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	519.00mp	0.36%	519.00mp	0.36%
TOTAL ZONA STUDIATA	143800.00mp	100.00%	143800.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUBSTRATERANI

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona cu functiunea destinata activitatilor productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani (terenul generat de P.U.Z. - situatiile existente)	8660.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cladiri din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 44.00% din P1	0.00mp	0.00%	1457.20mp	16.83%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru dotari complementare (pavaj, scut de ploaie, pubele ecologice) - functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 9.00% din P1	0.00mp	0.00%	182.15mp	2.10%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru alei carosabile, platforme parcuri si alei pietonale din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 44.00% din P1	0.00mp	0.00%	1602.92mp	18.51%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi amenajate din functiunea de locuire colectiva P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formata din lotul 1) - 11.00% din P1	0.00mp	0.00%	400.73mp	4.63%
Zona cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de locuire individuala P+1E+2R (L.C. - Parcela 2 - formata din lotul 2 si lot 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) - 55.00% din P2	0.00mp	0.00%	5017.00mp	57.93%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	8660.00mp	100.00%	8660.00mp	100.00%

NOTA:

- Conform P.U.G. 2024 Focsani, pentru loturile cu functiunea de locuire individuala, sunt impuse spatii verzi de minim 30.00%, iar prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea de spatii verzi de minim 30.00%, pentru fiecare lot.

- Retrageri laterale dintre loturile de locuire individuale vor respecta preciptiile din Codul Civil (2.00m pe loturile cu loturi de 0.60m) pe loturile fara loturi, preciptiile din O.M. nr. 119/2014 (distanta dintre cladiri va fi 1/2 dar nu mai putin de 3.00m), preciptiile din normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calcula gradul de rezistenta la foc si riscul de incendiu al cladirii dintr-o distanta de cel putin 1.00m).

- Construcțiile pe linia de proprietate între două loturi se poate face doar prin încheierea unui act notarial de acord al vecinilor.

SOLUTIE DE LOTIZARE PROPUISA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE P.U.Z.

ZONE	Lot	Suprafata mp
ZONA 1 - L.C. locuinte colective P+3E+4R - L.C. - lot 1	Lot 1	447.00 mp
	Lot 2	447.00 mp
	Lot 3	447.00 mp
	Lot 4	447.00 mp
	Lot 5	447.00 mp
	Lot 6	447.00 mp
	Lot 7	447.00 mp
	Lot 8	447.00 mp
	Lot 9	447.00 mp
	Lot 10	447.00 mp
	Lot 11	447.00 mp
	Lot 12	447.00 mp

NOTA:

- Nu se permit abateri de la prezenta solutie de lotizare, suprafețele de mai sus pot fi reglate dar cu respectarea prevederilor din H.G. 925/1996 si rotunjirile permise trebuie sa se încadreze la unitatea de masura 1.00mp (fie cu plus sau cu minus fata de valorile prezentate mai sus).

- Suprafata totala finala a noului bilant general, rezultata dupa lotizare, va putea avea abateri, dar in procent maxim de 2%, conform Ordin nr. 1207/2020 articolul 84, alineatul (2). Pentru orice neglijență survenite, este obligatorie instiintarea proiectantului.

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp

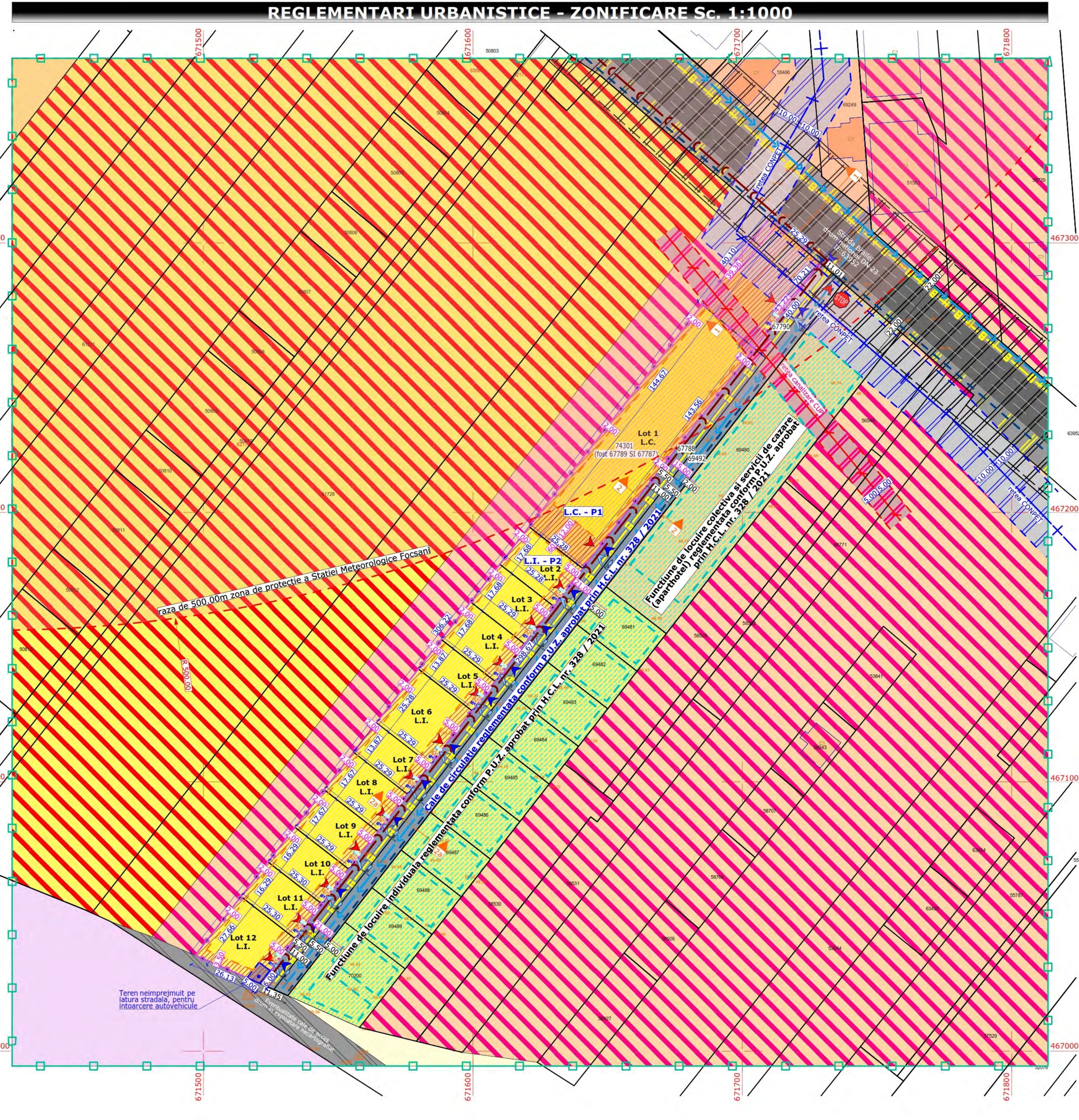
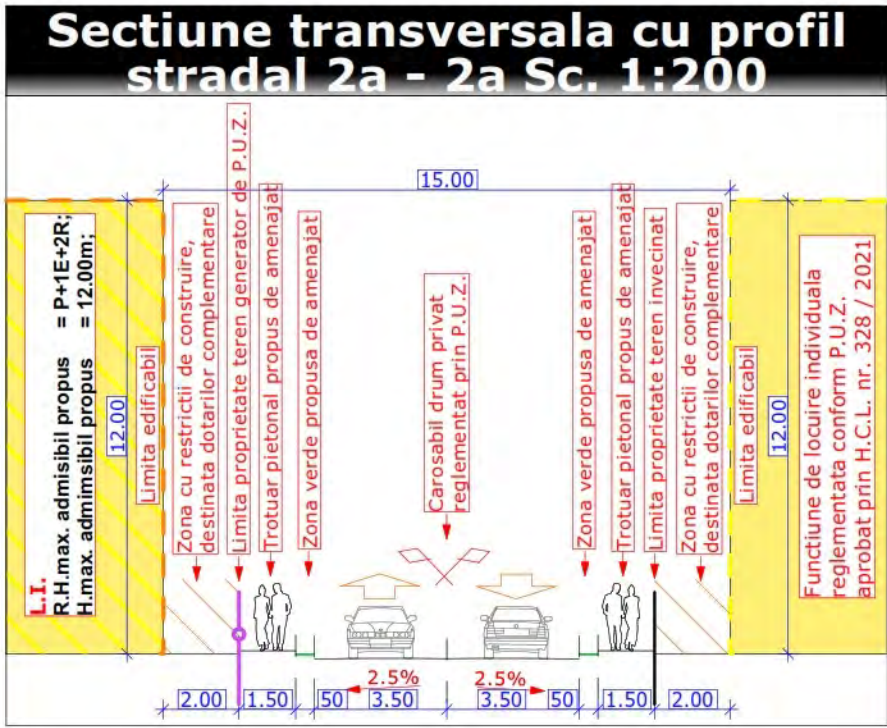
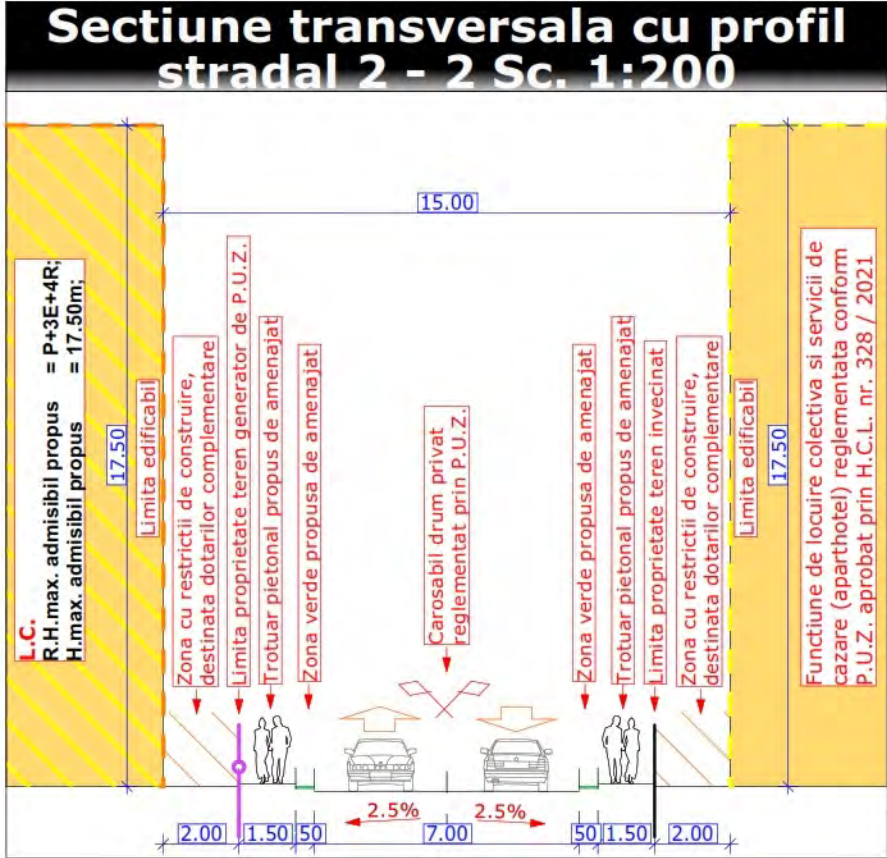
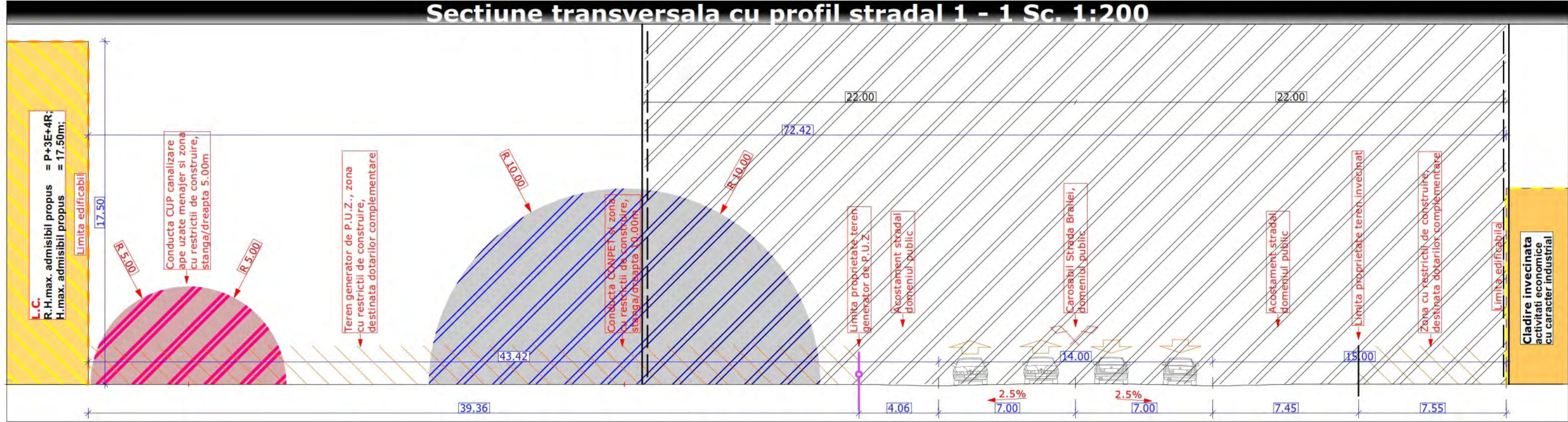
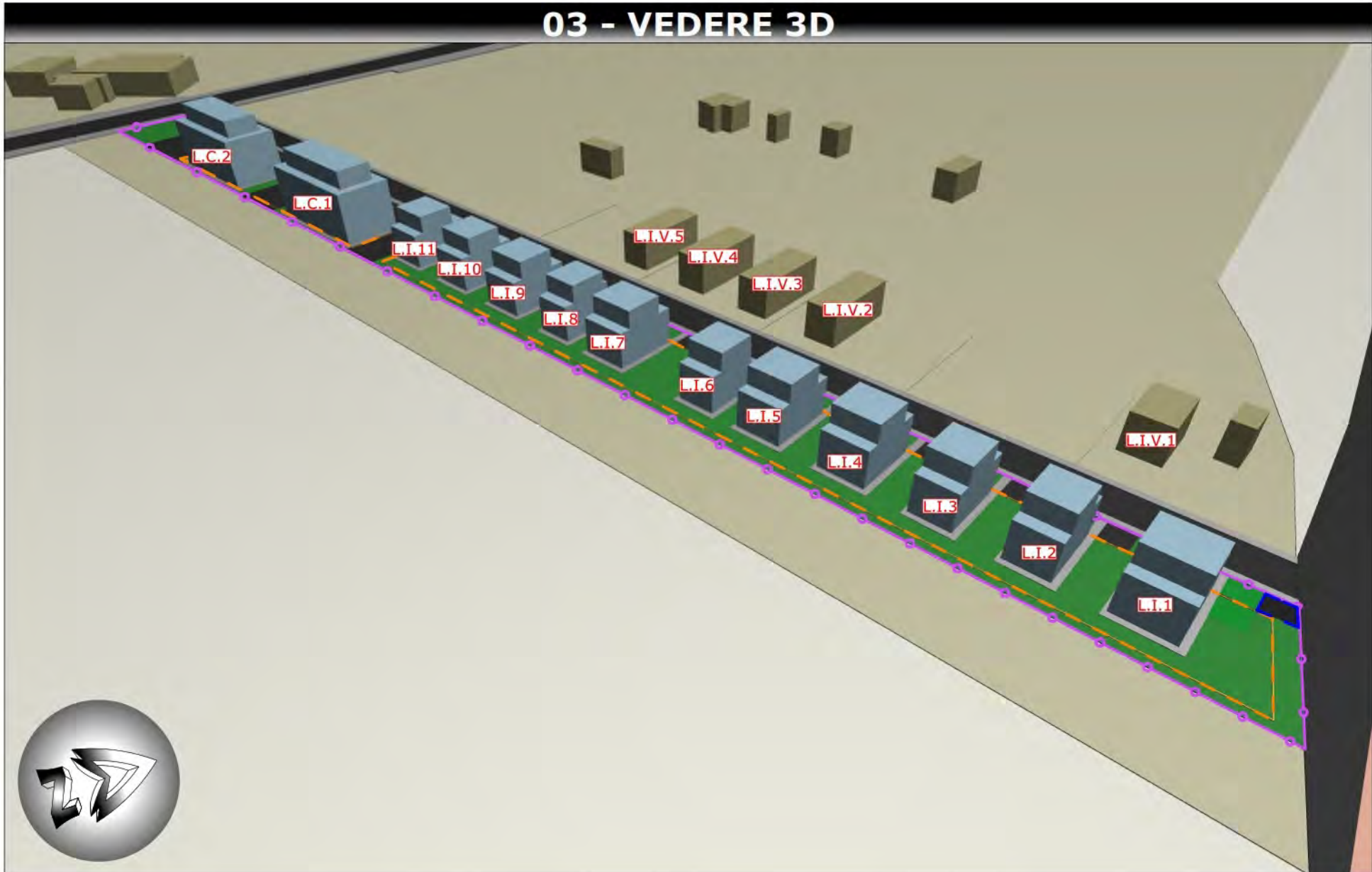
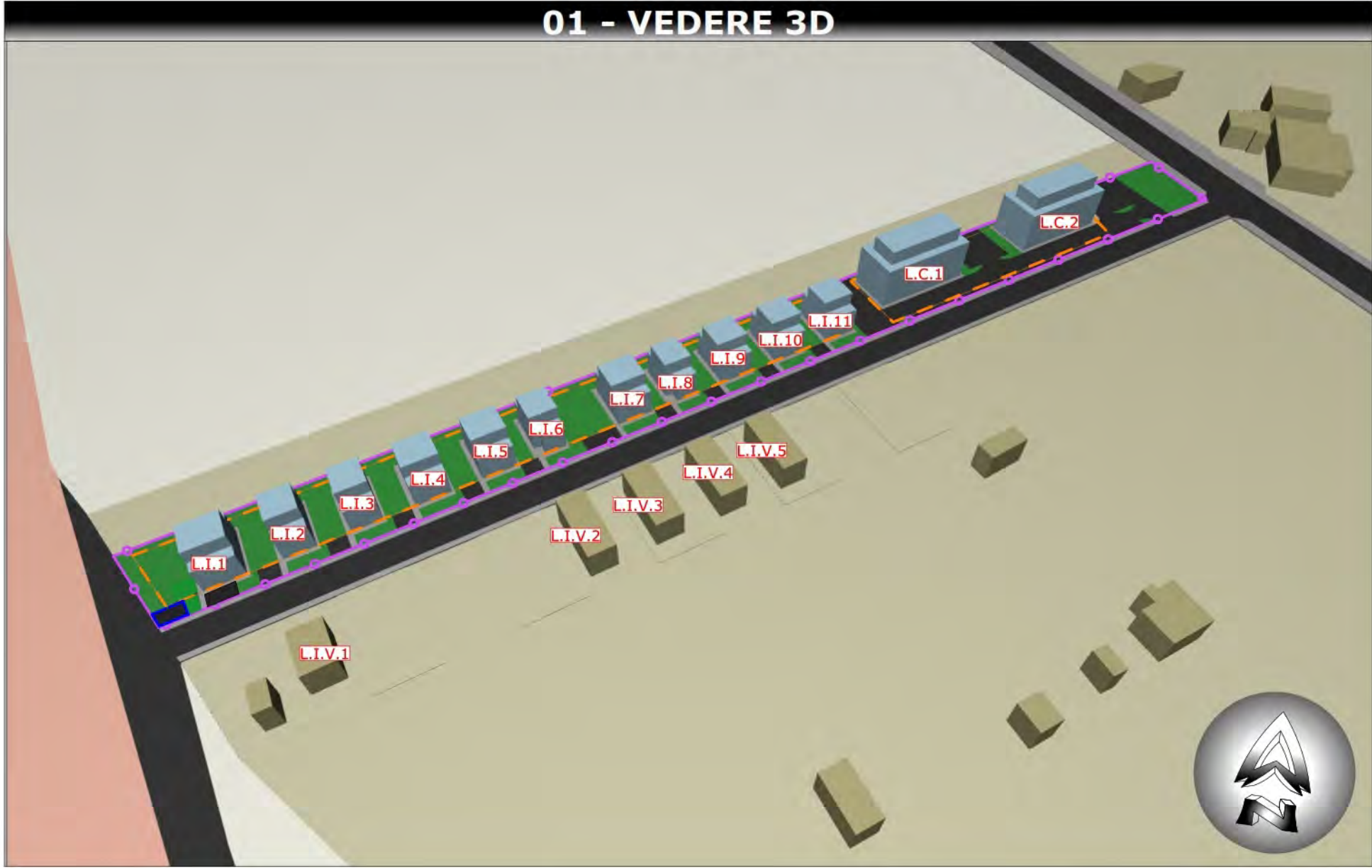
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp

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

Beneficiar: NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA DOINITA

Project Nr.: 937 / 2025

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	[Signature]	1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	[Signature]	1:200	Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA	Planșă
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil	[Signature]	2025		U02.2



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %
Zone activitati productive nepoluante, servicii, comerț, depozitare și distribuție conform P.U.Z. 2024 Focsani	62482.00mp	43.45%	53822.00mp	37.43%
Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	1834.00mp	1.27%	1834.00mp	1.27%
Zone industriale, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	55085.00mp	38.30%	55085.00mp	38.30%
Zone locuiri colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani	382.00mp	0.27%	382.00mp	0.27%
Zone teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021 pentru funcțiunea destinată locuiri individuale	4024.00mp	2.80%	4024.00mp	2.80%
Zone teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021 pentru funcțiunea destinată locuiri individuale	5336.00mp	3.71%	5336.00mp	3.71%
Zone teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru funcțiunea destinată locuiri individuale	0.00mp	0.00%	3643.00mp	2.53%
Zone teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru funcțiunea destinată locuiri individuale	0.00mp	0.00%	5017.00mp	3.49%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	2992.00mp	2.02%	2992.00mp	2.02%
Zone terenuri destinate circulației carosabile și pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat)	3702.00mp	2.58%	3702.00mp	2.58%
Zone terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum / alei în exploatare agricolă - domeniul public	890.00mp	0.62%	890.00mp	0.62%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2154.00mp	1.50%	2154.00mp	1.50%
Zone teren detinut de MAPN din domeniul public	4485.00mp	3.12%	4485.00mp	3.12%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	519.00mp	0.36%	519.00mp	0.36%
TOTAL ZONA STUDIATA	143800.00mp	100.00%	143800.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %
Zone cu functiunea destinata activitatilor productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2 conform P.U.G. 2024 Focsani (terenul generat de P.U.Z. - suprafaa existenta)	8660.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Zone cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiunea din terenul care a general P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cladirii din functiunea de locuiri colective P+3E+R(L.C. - Parcela 1 - formatul din lotul 1 - 44.00% din P1	0.00mp	0.00%	1452.20mp	16.83%
Zone cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiunea din terenul care a general P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cladirii complementare (grecup locuiri de pscaci, scolare, educative, culturale				

NOTA:

- Conform P.U.G. 2024 Focsani, pentru loturile cu funcțiunea de locuiri individuale, sunt impuse spații verzi de minim 30.00%, iar prin prezenta P.U.Z. se propune reglementarea de spații verzi de minim 30.00%, pentru terenul nr. 1.

- Retragere laterală între loturile de locuiri individuale vor respecta precizările din Codul Civi (0.00m pe lot) și cel al distanței dintre loturile de locuiri individuale vor respecta precizările din Codul Civi (0.00m pe lot).

- Suprafața totală finală a noii lotizări generalizate, rezultată după lotizare, va putea avea abateri, dar doar în procent maxim de 4%, conform Ordin nr. 120/2020 articolul 84, alineatul (5). Pentru orice neregulă survenită, este obligatorie înștiințarea proiectanților.

SOLUTIE DE LOTIZARE PROPUISA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE P.U.Z.			
ZONA 1 - L.C.			
Loturile colective P+3E+4R - L.C. - lot 1		S = 3643.00 mp	
ZONA 2 - L.I.			
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 2		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 3		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 4		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 5		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 6		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 7		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 8		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 9		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 10		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 11		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 12		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 13		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 14		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 15		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 16		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 17		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 18		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 19		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 20		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 21		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 22		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 23		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 24		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 25		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 26		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 27		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 28		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 29		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 30		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 31		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 32		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 33		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 34		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 35		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 36		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 37		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 38		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 39		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 40		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 41		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 42		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 43		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 44		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 45		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 46		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 47		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 48		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 49		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 50		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 51		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 52		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 53		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 54		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 55		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 56		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 57		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 58		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 59		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 60		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 61		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 62		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 63		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 64		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 65		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 66		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 67		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 68		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 69		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 70		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 71		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 72		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 73		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 74		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 75		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 76		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 77		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 78		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 79		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 80		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 81		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 82		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 83		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 84		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 85		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 86		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 87		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 88		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 89		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 90		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 91		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 92		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 93		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 94		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 95		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 96		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 97		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 98		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 99		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 100		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 101		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 102		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 103		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 104		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 105		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 106		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 107		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 108		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 109		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 110		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 111		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 112		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 113		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 114		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 115		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 116		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 117		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 118		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 119		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 120		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 121		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 122		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 123		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 124		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 125		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 126		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 127		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 128		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 129		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 130		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 131		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 132		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 133		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 134		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 135		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 136		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 137		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 138		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 139		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 140		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 141		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 142		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 143		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 144		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 145		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 146		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 147		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 148		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 149		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 150		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 151		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 152		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 153		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 154		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 155		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 156		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 157		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 158		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 159		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 160		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 161		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 162		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 163		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 164		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 165		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 166		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 167		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 168		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 169		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 170		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 171		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 172		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 173		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 174		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 175		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 176		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 177		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 178		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 179		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 180		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 181		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 182		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 183		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 184		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 185		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 186		S = 447.00 mp	
Loturile individuale P+1E+2R - L.I. - lot 187		S = 447.00	



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA ¹¹ LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 27.01.2026

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public
	Teren cu destinatie de circulatie terestra din domeniul privat - asigura accesul la domeniul public pentru terenul generator de P.U.Z. - (este grevat de servitute de trecere in favoarea terenului generator de P.U.Z.)

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp

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

Beneficiar:
**NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI
NEDELCU ELENA DOINITA** Proiect Nr.:
937 / 2025

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect:	- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+ 4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Beneficiar:	- Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saula Cosmin Virgil		Titlu Plansa:	CIRCULATIA TERENURILOR
			Data:	2025
				Plansa U03.0

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



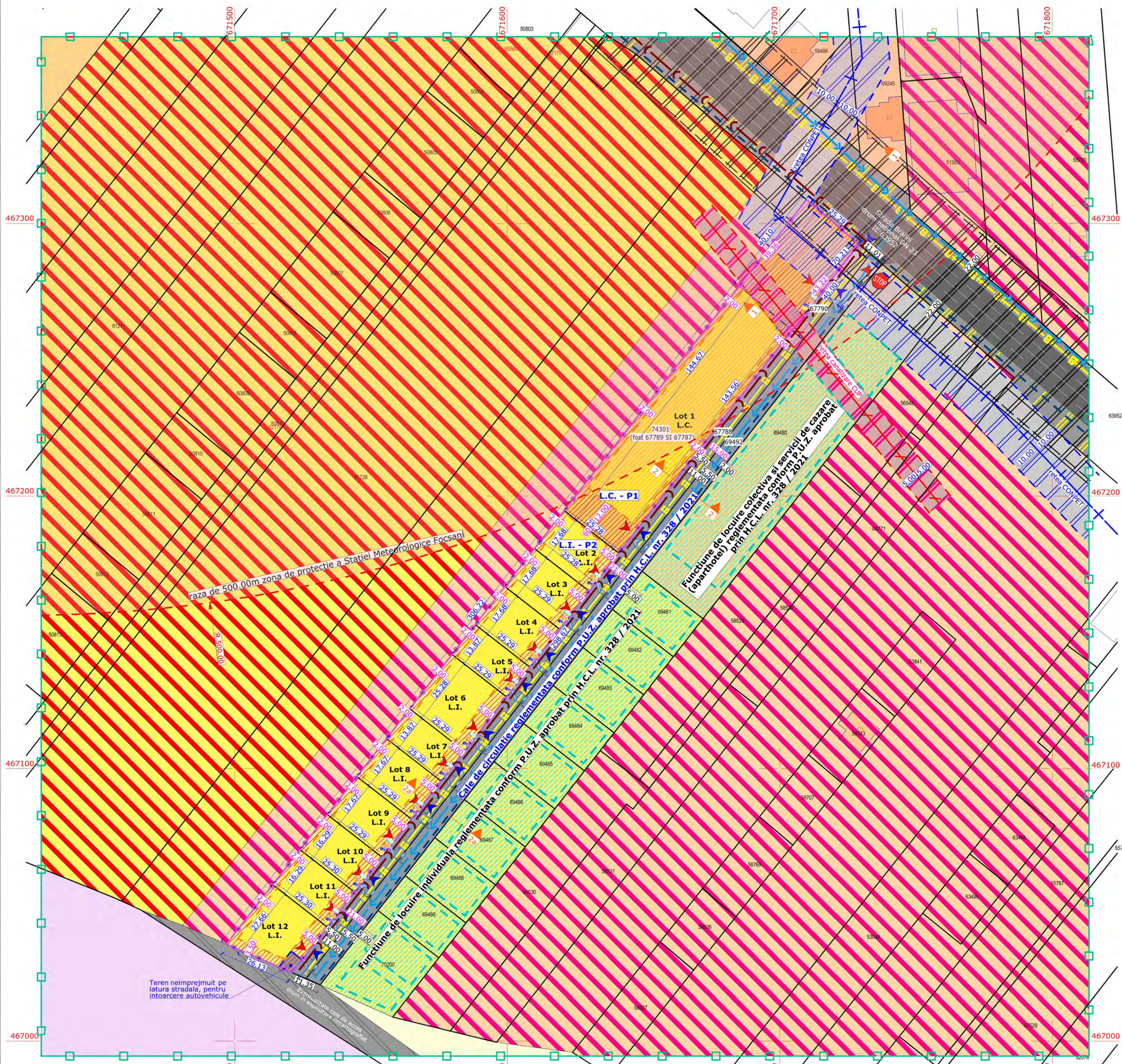
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI 67787, judetul Vrancea

REGLEMENTARI URBANISTICE - REțele TEHNICO-EDILITARE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 27.01.2026



1. Edificabil / zone cu restricții de construire:

	Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme europubele, rețele edilitare și alte dotări complementare)
	Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajat cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme europubele, rețele edilitare, taluzări ale malurilor, realizare pereti de sprijin și alte dotări complementare
	Raza de 500.00m zona de protecție a Stației Meteorologice Focsani
	Zona cu restricții de construire față de rețea CONPET - transport titei (10.00m stanga/dreapta față de conductă)
	Zona cu restricții de construire față de rețea CUP ape pluviale (5.00m stanga/dreapta față de conductă)
	Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m față de axul drumului național DN23

2. Circulații și accesuri:

	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Zona reglementată pentru locuințe colective (1 lot)	P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mică de 500.00mp (9 loturi)	C.U.T. maxim admisibil propus	1.80
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mică de 500.00mp (9 loturi)	P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mare de 500.00mp (2 loturi)	C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mare de 500.00mp (2 loturi)	P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mare de 500.00mp (2 loturi)	C.U.T. maxim admisibil propus	1.00

4. Regim de înălțime:

- Zona reglementată pentru locuințe colective (1 lot)	R.H.max. admisibil propus	P+3E+4R;
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mică de 500.00mp (9 loturi)	H.max. admisibil propus	17.50m;
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mică de 500.00mp (9 loturi)	H.max. admisibil propus	P+1E+2R;
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mare de 500.00mp (2 loturi)	H.max. admisibil propus	12.00m;
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mare de 500.00mp (2 loturi)	H.max. admisibil propus	P+1E+2R;
- Zona reglementată pentru locuințe individuale cu suprafață mai mare de 500.00mp (2 loturi)	H.max. admisibil propus	12.00m;

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘĂ PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului încadrat în zona de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu funcțiunea destinată locuințelor colective, cu dotări conexe și complementare
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘĂ PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului încadrat în zona de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu funcțiunea destinată locuințelor individuale, cu dotări conexe și complementare
	Zona activități productive nepoluante, servicii, comerț, depozitare și distribuție conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zona activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zona instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru funcțiunea destinată locuințelor colective și servicii de cazare (aparthotele)
	Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru funcțiunea destinată locuințelor individuale
	Zona locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulației carosabile și pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
	Zona terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum / alei în exploatare agricolă - domeniul public
	Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zona teren detinut de MAPN din domeniul public
	Zona terenuri agricole - domeniul privat (erori de suprapunere în sistem geospațial care au dus la decalari ale cartilor funciare, rezolvarea se va face prin cadastru general)

6. Utilități:

	rețea de canalizare ape uzate menajer pozată în subteran - soluție extindere rețea și realizare bransamente
	rețea de alimentare cu apă potabilă pozată în subteran - soluție extindere rețea și realizare bransamente
	rețea aeriană de alimentare cu energie electrică - soluție extindere rețea și realizare bransamente
	rețea de alimentare cu gaz metan pozată în subteran - soluție extindere rețea și realizare bransamente
	camine de vizitare apometre (bransamente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă)
	camine de vizitare canalizare ape uzate menajer (bransamente la rețeaua de canalizare ape uzate menajer)
	bransamente la rețea de alimentare cu energie electrică
	bransamente la rețea de alimentare cu gaz metan

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

- Suprafața teren care generează P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 143 800.00 mp

SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNATURA	Scara: 1:1000 1:200	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE - Municipiul Focsani, T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2025	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - REțele TEHNICO-EDILITARE	Plansa U04.0
DESENAT:	Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil				

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zona activități productive nepoluante, servicii, comerț, depozitare și distribuție conform P.U.G. 2024 Focsani	62482.00mp	43.45%	53822.00mp	37.43%
Zona activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	1834.00mp	1.27%	1834.00mp	1.27%
Zona instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	55085.00mp	38.30%	55085.00mp	38.30%
Zona locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani	382.00mp	0.27%	382.00mp	0.27%
Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru funcțiunea destinată locuinți colective și servicii de cazare (aparthote)	4024.00mp	2.80%	4024.00mp	2.80%
Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru funcțiunea destinată locuinți individuale	5336.00mp	3.71%	5336.00mp	3.71%
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru funcțiunea destinată locuinți colective	0.00mp	0.00%	3643.00mp	2.53%
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru funcțiunea destinată locuinți individuale	0.00mp	0.00%	5017.00mp	3.49%
Zona terenuri destinate circulației carosabilă din domeniul public	2902.00mp	2.02%	2902.00mp	2.02%
Zona terenuri destinate circulației carosabile și pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat	3707.00mp	2.58%	3707.00mp	2.58%
Zona terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum / alei în exploatare agricolă - domeniul public	890.00mp	0.62%	890.00mp	0.62%
Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2154.00mp	1.50%	2154.00mp	1.50%
Zona teren detinut de MAPN din domeniul public	4485.00mp	3.12%	4485.00mp	3.12%
Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	519.00mp	0.36%	519.00mp	0.36%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	143800.00mp	100.00%	143800.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totala %	Suprafața mp	Procent din suprafața totala %
Zona cu funcțiunea destinată activităților productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani (terenul generator de P.U.Z. - situație existentă)	8660.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Zona cu funcțiunea propusă prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala	0.00mp	0.00%	1457.20mp	16.83%
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru așezări din funcțiunea de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formată din lotul 1) - 40.00% din P1	0.00mp	0.00%	182.15mp	2.10%
Zona cu funcțiunea propusă prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala	0.00mp	0.00%	182.15mp	2.10%
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru așezări complementare (preocup locuri de joacă, pădure ecologică din funcțiunea de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formată din lotul 1) - 6.00%	0.00mp	0.00%	182.15mp	2.10%
Zona cu funcțiunea propusă prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala	0.00mp	0.00%	1602.92mp	18.51%
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru așezări carosabile, platforme parcani și alei pietonale din funcțiunea de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formată din lotul 1) - 40.00% din P1	0.00mp	0.00%	1602.92mp	18.51%
Zona cu funcțiunea propusă prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala	0.00mp	0.00%	400.73mp	4.63%
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi amenajați din funcțiunea de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parcela 1 - formată din lotul 1) - 11.00% din P1	0.00mp	0.00%	400.73mp	4.63%
Zona cu funcțiunea propusă prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala	0.00mp	0.00%	5017.00mp	57.93%
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiunea de locuințe individuale P+1E+2R+L.I. - Parcela 2 - formată din lot 2, lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 11	0.00mp	0.00%	5017.00mp	57.93%

Nota:
- Conform P.U.G. 2024 Focsani, pentru loturile cu funcțiunea de locuințe individuale, sunt impuse spații verzi de minim 30.00%, iar prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea de spații verzi de minim 30.00%, pentru fiecare lot.
- Retragerile laterale dintre loturile de locuințe individuale vor respecta precripțiile din Codul Civil (2.00m pe laturile cu goluri și 0.60m pe laturile fara goluri), precripțiile din O.M.S. 119/2014 (distanța dintre clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 3.00m), precripțiile din normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calcula gradul de rezistența la foc și riscul de incendiu al clădirilor, urmând să se va stabilească distanța minima dintre clădiri). Construirea pe limita de proprietate între doua loturi se poate face doar prin încheierea unui act notarial de acord al vecinului.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 7632/27.01.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea numiților Nedelcu Cosmin Ciprian și Nedelcu Elena Doinița, în calitate de beneficiari ai documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 2739/15.01.2026, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m².

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 8660 m², situat în municipiul Focșani, se află în zonă destinată activităților productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, în unitatea teritorială de referință M2.

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 20.01.2026, condiționat de asigurarea unei zone de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare

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. 722 din 23.06.2025 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr.2 din 26.01.2026.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind Raportul informării și consultării publicului nr.

2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
PRIMAR
Nr. 7647/27.01.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 7632/27.01.2026 și faptul că în ședința CTATU din 20.01.2026 documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 26.01.2026, 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. 722 din 23.06.2025, emis de Primăria Municipiului Foșcani, și avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 26.01.2026.

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. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 7731/27.01.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 7647/27.01.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025, cu scopul: «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și 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, beneficiarii, numiții Nedelcu Cosmin Ciprian și Nedelcu Elena Doinița, au 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 20.01.2026 documentația P.U.Z., a fost analizată și avizată, obținând avizul Arhitectului Șef nr.2 din 26.01.2026, condiționat de asigurarea a unei căi de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare.

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 8660 m², situat în intravilanul municipiului Focșani, se află în zonă destinată activităților productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, în unitatea de referință M2.

Imobilul se învecinează la nord la nord cu strada Brăilei, la sud cu teren ce aparține MAPN, la est cu o cale de acces reglementată prin PUZ, aprobat prin H.C.L. nr. 328/28 octombrie 2021 iar la vest cu proprietăți private. Prin documentație se propune schimbarea din zone de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, în zonă destinată locuirii individuale și colective, spații verzi, locuri de parcare și dotări conform legislației în vigoare. Pe terenul analizat se propune realizarea următoarelor zone:

- Zona de locuințe colective (P1):

- Construcții locuințe colective: P+3E+4R– 1457m²;
- Dotări complementare (loc de joacă)– 182.15 m²;
- Alei carosabile, platforme, parări și alei pietonale – 1602.92 m²
- Spații verzi amenajate – 400.73 m²;

- Zona de locuințe individuale (P2): 5017 m², lot ce se va parcela cu respectarea H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Accesul se va realiza din strada Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74526, reglementat ca și cale de acces prin documentația de PUZ ”Elaborare PUZ pentru construire unitate de cazare P+3E+4R și atragere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale”, aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021.

Calea de acces trebuie să cuprindă și o zonă de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea anexei 2 din H.C.L. nr. 263/29.08.2024 privind Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Focșani.

Conform art. 30, alin (1) din H.G. 525/1996, în vederea realizării de noi construcții pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de minim 39.36 m față de DN – str. Brăilei (pentru zona de locuințe colective), iar pentru zona de locuințe individuale: 5 m. Pe laturile laterale, retragerile față de limitele proprietății vor fi: 2 m (zona de locuințe colective) și 3.5 m pe latura de sud- vest, 0.60 m pe latura de nord - est (pentru zona de locuințe individuale), cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014. Retragerea față de limitele posterioare vor fi de 12 m (pentru zona de locuințe colective) și 3.5 m (pentru zona de locuințe individuale), cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014.

Indicatorii urbanistici propuși:

Regim de construire: P+3E+4R (zona de locuințe colective), P+1E+2R (locuințe individuale);

- funcțiuni predominante: locuințe colective și locuințe individuale;
- H max = 17.5 m (LC), 12 m (LI);
- POT max = 40% (LC), 35% - 40% (locuințe individuale);
- CUT max =1.8 (LC), 1.00(LI);

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

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

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025, 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. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» - municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]
Nr. din 11.06.2020



CERERE

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

Subsemnatul NEDELUCU COSMIN-CIPRIAN si NEDELUCU ELENA-
BOINITA, cu domiciliul(sediul)2 in judetul municipiul
(oras, comuna), satul sectorul cod. postal strada
nr. bl. sc. et. ap. tel/fax(7, e-mail
in calitate de reprezentant al - CUI -

in 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)

«ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE », generat de imobilul*4) MUN. FOCSANI, T. 79, P. 416%, NR. CAD. 74301 (fost 67789 si 67787), jud. Vrancea.

Anexez la prezenta cerere:

Certificatul de urbanism în termen nr. 722 din 23.06.2025 emis de PRIMĂRIA MUN. FOCSANI (copie)

Acorduri, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

Acorduri, studii solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

Taxa R.U.R.

Memoriul general are următorul 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.

Pieseile 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) Pieseile 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 emitere 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 FOCSANI 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.

Semnătura:



Nr. 235
An: 2026
Cod: 22426

Arhitect-șef



Ca urmare a cererii adresate de*1) **NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA DOINITA**, cu domiciliul/sediul*2) în județul municipiul satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **235** din **05.01.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 2 din 26.01.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **ElaborarePUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale** generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, intravilan, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 mp**

Inițiator: **Nedelcu Cosmin - Ciprian și Nedelcu Elena - Doinița**

Proiectant:**Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul în suprafață de 8660 mp este situat în sud-estul municipiului Focșani, având ca vecinătăți: la nord: str. Brăilei, la sud: teren ce aparține MAPN, la est: cale de acces reglementată prin PUZ, aprobat prin H.C.L. nr. 328/28 octombrie 2021, la vest: proprietăți private. Prin documentație se propune schimbarea din zone de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, în zonă destinată locuirii individuale și colective, spații verzi, locuri de parcare și dotări conform legislației în vigoare.**

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

- UTR **M2/conform PUG/2024;**

- regim de construire: **P+1E+M;**

- funcțiuni predominante: **activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție;**

- H max = **8.50 m - 10m;**

- POT max = **70%;**

- CUT max = **1.5;**

- retragerea minimă față de aliniament = **3-5 m, conform PUG/2024;**

- retrageri minime față de limitele laterale = **retragerea față de limitele laterale va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5 m ;**

- retrageri minime față de limitele posterioare = **retragerea față de limitele laterale va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6 m**

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

- UTR **LC+LI;**

- regim de construire: **P+3E+4R (zona de locuințe colective), P+1E+2R (locuințe individuale);**

- funcțiuni predominante: **locuințe colective și locuințe individuale;**

- H max = **17.5 m (LC), 12 m (LI);**

- POT max = **40% (LC), 35% - 40% (locuințe individuale);**

- CUT max = **1.8 (LC), 1.00(LI);**

- retragerea minimă față de aliniament = **minim 39.36 față de DN - strada Brăilei (pentru zona de locuințe colective), 5 m (pentru zona de locuințe individuale)**

- retrageri minime față de limitele laterale = **2 m (zona de locuințe colective), 3.5 m, e latura de sud - vest și 0.60 m pe latura de nord - est (pentru zona de locuințe individuale);**

- retrageri minime față de limitele posterioare = **12 m (LC), 3.5 m (LI);**

- circulații și accese:**Accesul se va realiza din strada Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74526, reglementat ca și cale de acces prin documentația de PUZ "Elaborare PUZ pentru construire unitate de cazare P+3E+4R și atragere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021"**

- echipare tehnico-edilitară: **Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.01.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

calea de acces trebuie să cuprindă și o zonă de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare

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

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. 722 din 23.06.2025, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

**Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban**

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității 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. 71067
An: 2025
Cod: 105BC6



Aprobat,
Primar,
Cristian Misailă

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC GLOBAL PROIECT SRL BENEFICIAR NEDELICU COSMIN CIPRIAN SI NEDELICU ELENA DOINITA , cu domiciliul/sediul*2) în județul municipiul , satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 71067 din 05.08.2025 . în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 27.08.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale

generat de imobilul*4) intravilanul municipiului Focșani, T. 79, P.416, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301 (rezultat în urma alipirii a două terenuri identificate cu numerele cadastrale: 67789 și 67787), în suprafață de 8660 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 terenuri proprietate privată, la sud de terenuri cu destinația de căi de acces reglementate prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021, la est de DN 23 - strada Brăilei, la vest de

teren ce nu prezintă geometrie, urmat de teren ce aparține MAPN

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

subzonă aferentă locuințelor colective și subzonă aferentă locuințelor individuale, platforme pentru parcuri și circulații locale, subzonă spații verzi plantate. Prin utilizarea căilor de acces reglementate prin PUZ «Elaborare PUZ pentru construire unitate de cazare P+3E+4R și atragere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale», aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021 se vor crea servituți de trecere locuințe individuale»

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

Pentru zona de locuințe colective:

- regim de înălțime pentru locuințe colective P+3E+4R, H. maxim: 17,5, POT: 40%, CUT: 1.80;

Pentru zona de locuințe individuale

Regim de înălțime maxim P+1E+2R, H.maxim: 12m

- pentru terenuri cu suprafață mai mică de 500 mp: POT: 40%, CUT: 1,0

- pentru loturi cu suprafața mai mare de 500 mp.: P.O.T. 35%, C.U.T. 1,0

Pentru locuințele colective, retragerea minimă față de aliniament = minim 39,36 mp, pe latura de nord - est a imobilului, limita edificabilului pe laturile laterale vor fi de 2 m, iar pe latura posterioară: 12 m, conform planșei de reglementări. Retragera minimă față de DN 23 se va realiza cu respectarea O.G 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru zona de locuințe individuale retragerile laterale dintre loturile de locuire individuală vor respecta precipitiile din Codul Civil, respectiv: 2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu respectarea H/2 între clădiri situate pe loturi învecinate, conform O.M.S. nr. 119/2014, condiție ce va fi preluată obligatoriu și în documentația pentru obținerea avizului final al arhitectului șef. Parcelarea propusă va respecta art. 30 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

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

Accesul se va face pe latura de nord - est din DN 23 prin căi de acces reglementate prin documentația de urbanism PUZ «Elaborare PUZ pentru construire unitate de cazare P+3E+4R și atragere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale, aprobat prin H.C.L. nr. 328/2021. Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în incintă, atât zona

destinată locuinței colective, cât și pentru locuințele individuale propuse, cu respectarea anexei 2 din P.U.G. Focșani, aprobat prin HCL nr. 263/29 august 2024. De asemenea spațiile verzi vor fi asigurate conform H.G. 525/1996, pentru fiecare funcțiune propusă. Utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele existente în zonă, pe cheltuielă și prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 722/23.06.2025 emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

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

Informarea și Consultarea publicului se va realiza 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 municipiului Focșani, 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. 722 din 23.06.2025, emis de Primăria municipiului Focșani.

Achitat taxa de 66 lei, conform Chitanței nr.OP din 22.07.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.08.2025.

**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 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.

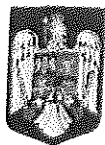
*6) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului _____;
- Primăria Orașului _____;
- Primăria Comunei _____;

**6) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar _____

***) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz



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



Nr: 55522
An: 2025
Cod: BB1B6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 722 din 23.06.2025

În scopul: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE
COLECTIVE P+E3+4R ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Ca urmare a cererii adresate de **NEDELCU COSMIN CIPRIAN ȘI NEDELCU ELENA DOINIȚA** cu domiciliul în județul , municipiul , satul , , sectorul -, cod poștal -, strada , nr. , bl. , sc. -, et. -, ap. 17, telefon/fax (, email -, înregistrată la nr. **55522** din **19.06.2025**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul VRANCEA, municipiul Focsani, strada INTRAVILAN , sau identificat prin CF 67790, 67788, 69492, 67789, 67787 nr. topografic T.79, P. 416%, nr. cadastral 67790, 67788, 69492, 67789, 67787

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr. 263/29.08.2024 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile având nr. cadastrale 67789 și 67787, situate în intravilanul municipiului Focșani, în suprafață de 1012mp și respectiv 7648mp, sunt proprietatea soților Nedelcu Elena- Doinița și Nedelcu Cosmin- Ciprian conform înscrisurilor din extrasele de carte funciară de informare având nr. cerere 61422 din data de 17.06.2025, fără sarcini notate. Pentru terenurile mai sus menționate este notată propunere de alipire conform act de alipire autentificat sub nr. 1822 din data de 18.06.2025.

Terenurile situate în intravilanul municipiului Focșani, în suprafață de 220mp, 1638mp respectiv 1849mp, având nr. cadastrale 67790, 67788 și 69492 reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 328/28.10.2021 ca și cale de acces, sunt proprietăți private conform înscrisurilor din extrasele de carte funciară de informare având nr. cerere 54209/28.05.2025, 54207/28.05.2025 și 58944/10.06.2025, fără sarcini notate.

Terenurile nu sunt situate în zona de protecție a monumentelor istorice, dar sunt situate în zona de protecție a platformei meteorologice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: terenurile categoria de folosință arabil în suprafață totală de 12367mp;

Destinația stabilită: conform PUG/2024 aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2025 terenurile sunt situate în zona de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, în unitatea teritorială de referință M2, conform planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse aferentă PUG. Imobilele se supun reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare A. Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focșani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018.

Conform PUG/2024 aprobat prin HCL nr. 263 din data de 29.08.2024:

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

M2 – zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție

- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale;
- depozitarea bunurilor și materialelor;
- management și cercetare industrială;
- servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională;
- expoziție, show-room, spălătorii auto;
- facilități pentru angajați și clienți;
- comerț, alimentație publică și servicii personal;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați;
- amenajări peisagistice;
- comerț en-gros și comerțul cu amănuntul, construcții comerciale de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket, mall, showroom auto, comerț pentru materiale de construcții și amenajări interioare în construcții de mari dimensiuni;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- spații depozite logistice în construcții de mari dimensiuni;
- parcuri la sol și în clădiri supraetajate;
- corturi și construcții cu caracter provizoriu pe perioada festivalurilor, sărbătorilor legale, cu autorizare conform legislației în vigoare;
- panouri de afisaj publicitar, totemuri, unipoluri, fațade luminoase caracteristice funcțiunilor menționate mai sus.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din aria desfășurată – construită - la nivel de parcelă.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 m.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Aceste reglementări de mai sus sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Elaborarea documentației de urbanism solicitată - "**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+E3+4R ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE**" va avea în vedere stabilirea zonelor funcționale, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenurilor specific funcțiunilor propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor în vederea asigurării acceselor la drum public. Zona de reglementat se va stabili în CTUAT. PUZ- ul va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism precum și alte avize și acorduri ce se vor solicita în urma analizei în ședința CTUAT. Elaborarea PUZ-ului va respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, ale Ordinului nr. 2701/2010 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. Se vor prelua în PUZ toate condițiile din avizele și acordurile solicitate. Se vor respecta condițiile impuse în HGR nr. 525/1996, PUZ-ul urmând a se întocmi conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-ului" - indicativ GM- 010-2000, Ordin 233/2016, corelate cu legislația specifică în vigoare. Extinderea intravilanului localităților și/sau transformarea zonelor – funcțiunilor existente se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să respecte 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

art. 18 și HG nr. 825/1996. Edificarea și amenajarea terenurilor și construcțiile se vor realiza conform planului și reglementărilor. După aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, se pot declanșa procedurile legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică, art. 18 al. (7), lit. c din Ordinul 277/2016.

Conform RLU aferent PUG/2024 aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024:

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- dimensiuni minime ale parcelelor: Front 18 m, Suprafață 1000 mp.

M1 - se vor menține caracteristicile țesutului urban constituit, aferent locuințelor individuale, cu următoarele condiționări:

1. dacă nu se poate asigura condiția din tabelul de mai sus, prin concesionare sau comasarea unor parcele alăturate, se impune P.U.Z. pentru întreg UTR-ul din care face parte amplasamentul.

M3/M4/M5 - operațiunile de parcelare, reparcelare, reconversie funcțională sau restructurare se vor putea realiza doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru întregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei;
- modul de relaționare cu vecinătățile;
- intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc);
- zonificarea funcțională internă;
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane;
- ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației. Operațiunile de parcelare (alipire, dezmembrare) se vor putea realiza premergător fazei de autorizare, fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism (cu respectarea prevederilor legale în vigoare).

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat. Față de acesta construcțiile/corpurile noi pot fi amplasate astfel:

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

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

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

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportat la cele două străzi). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

De regulă, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.

Construcțiile noi, de utilitate publică propuse prin prezenta documentație, se vor amplasa după cum urmează:

1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991) - se va completa cu datele din tabel Ord. nr. 21N/2000 – GM-007-2000, art. 23 - Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, etc.). Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regula străzii respective. Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări aferentă prezentului R.L.U. ca având un spațiu verde de protecție adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de 2,00 m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre

străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a

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

În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 – patru – parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Inserția construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoarele excepții:

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

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

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

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

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure: întreținerea clădirilor; accesul mijloacelor de stingerea incendiilor; accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități; iluminarea naturală; însorirea; securitatea; salubritatea, etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

De regulă, pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m, existând și excepții în cazul:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie

realizate predominant în un singur continuu sau discontinuu.

• se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive să fie înălțat și orientat spre parcelele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,00 m, să aibă parapetul ferestrelor la minimum 1,90 m de la pardoseala încăperilor;

• clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,50 m lățime, dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru M2, M3 și M4 accesul principal pe parcelă va fi de min. 6,00 m).

În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m – pentru M2, M3 și M4 accesul secundar auto pe parcelă va fi de min. 6,00m).

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și anexa nr. 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m. Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U. - anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc.

Conform anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de acces din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluxul circulației.

Anexa nr. 4 din R.G.U.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale mixte, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuințele învecinate, activitățile mixte propuse și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. și al Anexei 2 din prezentul R.L.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului nr. 119/2014, Art. 4:

ART. 4 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150,00 metri.

Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 min. Distanțele de amplasare față de punctele/zonile de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa nr. 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale IS|E (ZCP 1-9, exceptând 7 - ZC), necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale cu suprafața cuprinsă între 600-2000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale cu mai mult de 2000 m².

• Pentru construcțiile comerciale de mari dimensiuni, cu suprafața desfășurată mai mare de 2000 m², se va lua în considerare suprafața desfășurată a spațiilor de vânzare, fără a lua în calcul holuri, culoare de traversare. Spațiilor de depozitare din interiorul centrelor comerciale li se va aplica regula de 1 loc la 100 m² construiți desfășurați.

Pentru restaurante vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.

CADRUL URBAN CONSTITUIT/NECONSTITUIT

Clădiri/corpur existente

În zonele cu activități similare noilor zone mixte propuse din municipiul Focșani, cadrul urban constituit, se păstrează și se respectă înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

Clădiri/corpur noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - $H_{max} = P+2E+M$ (11,50 m) – $P+4E$ (16,00 m).

Pentru zonele M2 și M3 se admit și construcții cu înălțime la coamă (tip hală) care însă nu vor depăși înălțimea totală (maximă) de 10,00 m. Se permit și înălțimi mai mari specifice funcțiilor comerciale, cu un nivel considerat de până la 6,00 m înălțime, dar care să nu depășească echivalentul unui regim $P+5E$, respectiv 19,00 m înălțime și se va ține cont de vecinătatea imediată și vis-a-vis-ul străzii respective. Se permite o înălțime mai mare de până la 30,00 m pentru semnale publicitare pe fațade, unipoluri și totemuri.

M2 – zonă mixtă – $P+1E+M$ (Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 8,50m.) / tip hală $H_{max} = 10,00m$.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Întrucât caracterul de nou-născut al noului oraș este în concordanță cu funcțiile și activitatea clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului (cadru urban existent sau zonele rurale încă neconstituite în totalitate), de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din R.G.U.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona mixtă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firme (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATv.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (conform art. 28 din R.G.U.).

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și are acces la un drum public modernizat;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60 % din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30 % din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat

pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- a. detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- b. tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- c. tipuri / seturi de mobilier urban
- d. sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- e. seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- f. seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- g. specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora
- h. este obligatorie amenajarea de minim 10 % spațiu verde pentru clădiri comerciale de mari dimensiuni, de tip mall.

ARTICOLUL 14 – împrejuriri.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei M a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează: M2 - POTmax - 70%.

Pentru parcelele/loturile ce au edificat monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General - studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), P.O.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mășini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Căcainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va mentine/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

Pentru subzonele functionale ce intra în componenta zonei M a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează: M2 - CUTmax - 1,5."

NOTĂ: Se va avea în vedere corelarea cu PUZ aprobat "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE P+3E+4R ȘI ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", aprobat prin HCL nr. 328/28.10.2021.

În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înregistrări sau informații în completare, Primăria Municipiului Focșani, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii nr. 10/1995.

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

Solicitarea de realizare "PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+E3+4R ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE", este condiționată de obținerea avizului prealabil de oportunitate aprobat, conform legii, pentru elaborare PUZ pentru modificarea reglementărilor de urbanism, prin care se va stabili teritoriul care urmează să fie reglementat, categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise.

La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

PUZ-ul se va întocmi conform Ghid GM- 010-2000, respectând Codul Civil, având în vedere asigurarea unității, coerenței și confortului urban al zonelor învecinate, cu respectarea HG nr. 525/1996, privind condițiile de amplasare și conformare, parcaje, spații verzi și plantate, retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției și dotărilor față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014.

Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014 și OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu acordul autenticat al proprietarilor imobilelor vecine dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru clădirile existente amplasate în imediata vecinătate, respectând Codul Civil și Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG.

Conform ART. 32*) din Legea nr. 350/2001- alin. "(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

În cazul executării de lucrări de construcții/sistemizare care să afecteze vecinătățile sau de amplasare pe hotar, este necesar acordul notarial al proprietarilor imobilelor învecinate.

Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Eliberarea autorizației de construire este condiționată de asigurarea echipării tehnico-edilitare, specifice obiectivului propus, conform Legii nr.50/1991, actualizată și a HG nr. 525/1996, republicată, art. 27 și 28 conform avizelor de specialitate.

Inițiatorul PUZ-ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, 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 terenul respectiv.

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

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+E3+4R ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare 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 desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

1. Scopul prezentei cereri de urbanism este de a solicita emiterea avizelor și acordurilor necesare pentru proiectarea și construirea/închirierea/închirierea în comun a construcțiilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Solicitantul prezintă în anexă următoarele documente:

3. După primirea prezentei cereri de urbanism, solicitantul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului și stabilirii domeniului protejat de evaluare, a expertizării asupra mediului și a procedurii de evaluare, în cazul în care s-a dovedit existența necesității prezentei cereri de evaluare a impactului asupra mediului.

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

5. În situația în care, după emisia 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

Extrase de carte funciară pentru informare și extrase de plan cadastral actualizate 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):**

ANIF;

MAPN;

CONPET SA;

Aviz de oportunitate;

CTATU - aviz PUZ;

DDSP - pentru acces;

IPJ- Serviciul Rutier;

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

Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOUL 1 și 2; Studiu geotehnic, verificat conform legii; Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate - la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă) conform norme aplicare Lege 350/2001; Studiu topo pentru PUZ recepționat OCPI; Dovada RJR; Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5. cf Ordinului nr. 233/2016;

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 Misan

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU
Andreea Chercheș

ÎNȚOCUIT,
Adina Serea

Achitat taxa de 144 lei, conform Chitanței nr. T31E din 19.06.2025

Achitat taxa de urgență de 700 lei, conform Chitanței nr. TBNE din 19.06.2025.

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu

modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ŞEF,

ÎNTOCMIT,

ŞEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității _____._____.

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____._____.

Transmis solicitantului la data de _____._____ direct / prin poștă.