



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
02 OCTOMBRIE 2026

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182 pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27238 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 102763/ 02.10.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» a societății Mylanyaryn Yrinvest S.R.L. și a societății Gemina Servexim S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 90117/02.09.2026;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 7 din 01.10.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 1489 din 17.12.2025;

- 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 Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

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

- în conformitate cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169 din 25 august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, potrivit cărora procedurile de elaborare și avizare inițiate anterior intrării în vigoare a Codului rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora;

- 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. 94395 din 14.09.2026 privind documentația «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27238 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter»

– intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 – 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27238 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 (Încadrarea 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 urbană), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea anexei nr. 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. Echiparea tehnico-edilitară va fi asigurată de către beneficiar, înaintea de obținerea autorizației de construire.

Art. 5. Pentru dimensionarea corespunzătoare a accesului sunt necesare operațiuni cadastrale care vor fi operate înaintea obținerii oricărei autorizații de construire în baza P.U.Z. aprobat.

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

Art.7. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Mylanyaryn Yrinvest S.R.L. ȘI s.c. Gemina Servexim S.R.L., 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 02 octombrie 2026;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 27 noiembrie 2026.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



NR. 94395/ 14.09.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter"
intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39, P. 175, 178, 180, 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748, în suprafață de 27238 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către elaboratorul documentației "Elaborare PUZ – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter", beneficiari: S.C. Mylanyaryn SRL și S.C. Gemina Servexim SRL, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748, în suprafață de 27238 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. 1489 din 17.12.2025, cu scopul: "Elaborare PUZ – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter", 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. 121883/22.12.2025** 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. 40376/23.04.2026**. 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. 392/08.01.2026** și **nr. 44037/05.05.2026**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **12.01.2026 – 12.02.2026** (model panou 1) și **05.05.2025 – 05.06.2025** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în



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



locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **22.12.2025** (model 1) și **27.04.2026** (model 2) iar perioada afișării a fost **22.12.2025 – 15.01.2026** (panou 1) și **27.04.2026 – 21.05.2026** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **12.01.2026 – 14.09.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "Elaborare PUZ – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter."

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. 2009/14.01.2026, 2000/14.01.2026 și 1975/14.01.2026 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. La sediul Primăriei municipiului Focșani au fost înregistrate obiecțiuni/propuneri cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal. Totodată prin adresa nr. 99495/23.10.2025 a fost adus la înaintat persoanelor interesate, punctul de vedere al elaboratorului PUZ cu privire la noua soluție propusă spre reglementare prin documentație.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER**
- Amplasament: - **Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 72748, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **967 / 2026**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **S.C. MYLANYARYN YNVEST S.R.L. si S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	217 500 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	30 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	30 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	25 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	30 000 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	50 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	25 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

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

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

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : - ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 72748, judetul Vrancea

Beneficiar : S.C. MYLANYARYN YNVEST S.R.L. si
S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.

Proiectant : SC GLOBAL PROIECT SRL – Focsani

Data elaborării : 2026

1.2. Obiectul documentatiei de urbanism zonale

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii.**

- Contextul urbanistic al zonei studiate a fost initial reglementat prin documentatii de urbanism zonale si apoi prin incadrarile facute ulterior prin P.U.G. Focsani/2024. Terenul generator de P.U.Z. a fost initial reglementat prin documentia de urbanism zonala denumita "P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI", care a fost aprobata prin H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, unde functiunea propusa de reglementat a terenului generator de P.U.Z. a fost initial partial destinata functiunii de locuire colectiva, partial destinata functiunii de locuire individuala si partial functiunii destinate cailor de circulatie terestre, urmata apoi de aprobarea P.U.G. Focsani/2024 unde functiunea propusa pentru terenul generator de P.U.Z. a fost de locuire

individuala (zona reglementata pentru U.T.R. Li/d: "Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime P/P+1E+M, situate in zone neconstituite. - locuinte individuale cu maxim P+1E+M in regim de construire discontinuu), iar prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune schimbarea functiunii existente cu functiunea propusa ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea propusa ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera".

Terenul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism se afla in intravilanul municipiului Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 72748, judetul Vrancea.

▪ **Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:**

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism zonale, este reprezentat de studiul conditiilor in care se poate dezvolta municipiul Focsani. Prezenta documentatie de urbanism zonala propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. pentru functiunea propusa ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea propusa ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera".

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism noile reglementari se vor aproba numai pe baza unei documentatii de urbanism zonale.

Mentionam ca pe terenurile imediat invecinate de la vest si nord se afla deja executate cladiri cu destinatia de locuire colectiva cu regim de inaltime P+3E si P+4E.

Pentru terenul propus de reglementat se vor asigura :

- prin prezenta documentatie de urbanism se propune o noua zonificare care va reglementa terenul generator de P.U.Z. cu functiunea propusa prin P.U.Z. - ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea propusa ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera";

- pentru terenul generator de P.U.Z. se propune realizarea unui nou acces direct din drumul judetean DJ204E si totodata se propun noi reglementari pentru cai de circulatie de incinta, dimensionata conform specificatiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani / 2024;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi noii functiuni urbane propuse. 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 propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani / 2024;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani / 2024 (2.00mp per locuitor pentru functiunea de locuire, 2.00% din suprafata totala de teren ocupata de procentul din P.O.T. destinat zonelor de parter comercial);

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani / 2024;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru evaluarea retelelor edilitare existente in zona studiata si propunerea de extindere a retelelor edilitare si racordarea obiectivelor propuse de reglementat;



- se propune amplasarea de locuri de joaca pentru copii, care vor deservi locuințelor colective. Locurile de joaca pentru copii vor fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;

- se propune amplasarea 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 selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism toate reglementarile propuse se vor proiecta numai in baza unei documentatii de urbanism zonale.

- Obiectul acestei dezvoltari consta in evaluarea si analiza problemelor functionale si tehnice ale terenului care a generat P.U.Z. in relatie cu zona studiata, tinandu-se cont si de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE – CADRU LEGAL

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor;
- 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.- ELABORARE PUZ MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019 (BENEFICIARI - S.C. ESCALATOR CLEANING S.R.L. (CF 66382), SPINU MARIN SI SPINU NICOLETA, DRAGOMIR SILVIU NICU SI DRAGOMIR LILIANA MIHAELA (CF 66844), LEU MARICEL, VARTOLOMEI CRISTINEL STEFAN SI VARTOLOMEI IRINA, BUDEANU PETRUS (CF 68004), MARDARE ELENA SI NECULAI (CF 67330), BARARU FLAVIUS IONUT SI MANUELA (CF 67331), PETCU IONUT (CF 67242 SI CF 67049), OPREA MARIA (CF 67265), TABAN CORNELIU (CF 67407);
- P.U.Z. – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - CARTIER REZIDENTIAL (BENEFICIARI - GUTAN IONEL SI SILICA, COSOR NICUSOR SI MARIANA, MAROS MIHAI SI MAROS ALEXANDRINA DORINA);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA 1 CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/16, P62/17, P62/18, P62/19 (BENEFICIARI – MARTIS ION, MARTIS MARIUS-MARIAN, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA A II-A CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/9, P62/10, P62/11, P62/12, P62/15, P62/16 (BENEFICIARI – MARTIS ION, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI - ETAPA A III-A, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 51631.00MP IN SCOPUL EXTINDERII CARTIER DE LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU SI MONICA-ELENA, MARTIS ION SI IOANA);
- P.U.Z. – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU SI BEJENARU MONICA ELENA, REPREZENTATI PRIN BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU);
- P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, beneficiar GHYKA ALEXANDRU;

- P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI SERVICII - BENEFICIAR: SIMIZ ION
- P.U.Z.- ELABORARE P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019 (BENEFICIARI - S.C. ESCALATOR CLEANING S.R.L. (CF 66382), SPINU MARIN SI SPINU NICOLETA, DRAGOMIR SILVIU NICU SI DRAGOMIR LILIANA MIHAELA (CF 66844), LEU MARICEL, VARTOLOMEI CRISTINEL STEFAN SI VARTOLOMEI IRINA, BUDEANU PETRUS (CF 68004), MARDARE ELENA SI NECULAI (CF 67330), BARARU FLAVIUS IONUT SI MANUELA (CF 67331), PETCU IONUT (CF 67242 SI CF 67049), OPREA MARIA (CF 67265), TABAN CORNELIU (CF 67407);
- P.U.Z. – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - CARTIER REZIDENTIAL (BENEFICIARI - GUTAN IONEL SI SILICA, COSOR NICUSOR SI MARIANA, MAROS MIHAI SI MAROS ALEXANDRINA DORINA);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA I CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/16, P62/17, P62/18, P62/19 (BENEFICIARI – MARTIS ION, MARTIS MARIUS-MARIAN, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA A II-A CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/9, P62/10, P62/11, P62/12, P62/15, P62/16 (BENEFICIARI – MARTIS ION, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI - ETAPA A III-A, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 51631.00MP IN SCOPUL EXTINDERII CARTIER DE LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU SI MONICA-ELENA, MARTIS ION SI IOANA);
- P.U.Z. – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU SI BEJENARU MONICA ELENA, REPREZENTATI PRIN BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU);
- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE (BENEFICIAR GHYKA MIHAIL ALEXANDRU, PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 256 DIN 07.08.2024);
- P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:**
- Nu este cazul.
- **Date statistice conform studii de fundamentare:**
- Nu este cazul.
- **Poiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.**
- Nu este cazul.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata si imprejurimile acesteia initial au fost ocupatii agricole din extravilan, in special ocupatii arabile si livezi care marginea municipiul Focsani si



se întindeau până la granița comunei Vanatori. Deoarece în ultimii 15-20 de ani, localitatea Focsani și-a extins zonele ocupate de către locuitori, inclusiv zona de studiu a fost schimbată treptat. În acest moment doar la est de zona de studiu mai predomină terenurile ocupate cu activități agricole, la o distanță de peste 680.00m.

Zona de studiu în acest moment este predominant ocupată de terenuri a căror funcțiune este destinată locuirii individuale cu regim de înălțime maxim P+1E+M, urmată în procent diminuat de funcțiunea de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+4E, iar adiacent acestora se află alte obiective/ funcțiuni precum un cimitir evreiesc, spații verzi de folosință la comun din domeniul privat, cai de circulație terestră auto și pietonale atât din domeniul privat cât și public. Zona de studiu este traversată de la sud-vest la nord-est de drumul județean DJ204E (strada Cuza Voda), din domeniul public, iar în rest toate celelalte terenuri din zona de studiu sunt terenuri aflate în proprietate privată.

Noile funcțiuni propuse de reglementat ZF11 - Zona locuințe și funcțiuni complementare - Subzona locuințe colective + comerț + servicii și funcțiunea ZF06 - Cai de comunicație și transport - Subzona cai de circulație rutieră, sunt compatibile cu zonele de locuire existentă, iar regimul maxim de înălțime propus de reglementat este P+5E.

Accesul la domeniul public în acest moment se face pietonal direct din trotuarul amenajat al drumului județean DJ204E. Prin prezenta documentație de urbanism zonala se propun reglementări noi de acces atât auto cât și pietonal.

Pentru accesul auto s-a obținut acordul notarial pentru terenul învecinat de la nord cu numărul cadastral 72747 (teren proprietatea unuia dintre beneficiari), iar această fasie de teren cu lățimea de 1.50m împreună cu fasia de teren generator de P.U.Z. cu lățimea de 5.50m și lungimea de ~40.00m (ZF06), vor rezolva pentru ambele loturi de teren calea de acces auto din DJ204E, rezultând o cale de acces de 7.00m lățime care respectă cerințele din normativul IP118-1/2025.

Pentru accesul pietonal din domeniul public, respectiv din trotuarul drumului județean DJ204E s-a obținut acordul notarial pentru terenul învecinat cu numărul cadastral 72747, în favoarea terenului generator de P.U.Z., prin care toate aleile pietonale de pe terenul învecinat vor putea fi folosite drept cai de acces și de circulație pentru terenul generator de P.U.Z..

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z., este situat în intravilanul Municipiului Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 72748, județul Vrancea.

Terenul supus planului urbanistic zonal, se află în zona de nord a municipiului Focsani, nu se află în raza de 100.00m - zona de protecție, a vreunui monument istoric sau sit arheologic.

Zona studiată din care face parte terenul care a generat P.U.Z. și împrejurimile acestei zone, sunt predominant ocupate de așezări umane destinate locuirii individuale, locuirii colective și alte dotări complementare. Zona de studiu poate fi considerată o zonă de periferie a municipiului Focsani, la care în continuare se pot adăuga îmbunătățiri. Actuala documentație de urbanism zonala vine în completarea funcțiunilor existente din zona studiată, care inițial au fost reglementate prin alte documentații de urbanism.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se vor crea limite edificabile fata de limitele de proprietate existente ale terenului care a generat P.U.Z., care in final vor asigura toate conditiile de invecinare cu toate loturile de teren de pe perimetrul studiat (retrageri fata de limitele de proprietate vor respecta toata legislatia de proiectare in vigoare), in acelasi timp se va asigura insorirea tuturor spatiilor de locuit atat existente cat si propuse (dupa caz conform studii de insorire).

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentul sunt:

– **La nord-est** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu terenuri rezultate din dezmembrarea a P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. 35 / 2009 (ulterior inglobate in P.U.G. Focsani/2024) precum cale de circulatie privata, urmata de terenuri private cu functiunea de locuire colectiva. Distanța impusa între limita de proprietate și limita edificabilă de pe aceasta latura este de 9.00m. Distanța dintre limita de proprietate și loturile învecinate de pe aceasta latura destinate locuirii colective este variabilă cu valori cuprinse între 4.76m-8.08m. Cea mai apropiată clădire de pe aceasta latura are destinația de locuire colectivă și se află la o distanță de aproximativ 24.50m față de limita edificabilă propusă;

– **La sud-est** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren rezultat din dezmembrarea a P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. 35 / 2009 (ulterior inglobate in P.U.G. Focsani/2024), teren care are functiunea de locuire individuala si cai de circulatie auto si pietonale, dar care din momentul aprobarii P.U.Z. nu a fost dezmembrat. Distanța impusa între limita de proprietate și limita edificabilă de pe aceasta latura este de 9.00m. pe aceasta latura nu se află clădiri în apropiere.

– **La sud-vest** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu terenuri rezultate din dezmembrarea a P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. 35 / 2009 (ulterior inglobate in P.U.G. Focsani/2024) precum terenuri agricole (posibilitate de cale de circulatie), urmat de terenuri private cu functiunea de locuire individuala. Distanța impusa între limita de proprietate și limita edificabilă de pe aceasta latura este de 9.00m. Distanța dintre limita de proprietate și loturile învecinate de pe aceasta latura cu destinația de locuire individuală este de aproximativ 6.00m. Cea mai apropiată clădire de pe aceasta latura are destinația de locuire individuală și se află la o distanță de 19.55m față de limita edificabilă propusă;

– **La nord-vest** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza partial cu domeniul public, drumul judetean Dj204E, iar in rest se invecineaza cu un teren rezultat din dezmembrarea a P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. 35 / 2009 (ulterior inglobate in P.U.G. Focsani/2024), teren care are functiunea de locuire colectiva (unde in acest moment se executa cladirile autorizate de curand). Distanța impusa între limita de proprietate și limita edificabilă de pe aceasta latura este de minim 9.00m în zona de vecinătate directă cu terenul proprietate privată și de maxim 49.00m în zona de vecinătate directă cu drumul județean DJ204E. Cea mai apropiată clădire de pe aceasta latura are destinația de locuire colectivă și se află la o distanță de 16.82m față de limita edificabilă propusă (clădire în curs de execuție).

Toate aspectele prezentate mai devreme, cu distantele fata de vecinatati se gasesc in plansa U02.0 – Reglementari urbanistice-Zonificare, plansa care are in spatele ei suport topografic, cu masuratori cadastrale in sistem de referinta Stereo 70.



Calea de comunicare principala dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentate de drumul judetean DJ204E-domeniul public (strada Cuza Voda), drum care face legatura mai departe spre sud cu restul municipiului Focsani si toate zonele de importanta ale acestuia.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL - INCADRARE IN TERITORIU

Date generale

Amplasamentul este incadrat geografic la 45°42'56.1"N 27°12'35.1"E, strajuit de partea nord-estica a Carpatilor de Curbura, la contactul dintre Campia Siretului inferior si dealurile subcarpatice ce culmineaza cu Magura Odobestilor (1001.00m). Municipiul Focsani are o suprafata de 54.80km², ceea ce reprezinta 1% din suprafata judetului Vrancea, fiind o localitate de dimensiune medie

Teritoriul administrativ Focsani este situat in zona de curbura a Carpatilor Orientali, in partea cea mai de nord a Campiei Romane si anume Campia Siretului si cuprinde municipiul Focsani si localitatile Mandresti-Moldova si Mandresti-Munteni.

Din punct de vedere geomorfologic, intreaga zona are aspect de campie, cu altitudini de 50.00m-58.00m deasupra nivelului marii Negre si panta de cca 5.00% de la nord-vest catre sud-est.

Municipiul Focsani este flancat de raul Putna spre est, la o distanta de 7.00km si de raul Milcov spre sud, la o distanta de 2.00km. Teritoriul municipiului este traversat si de cursul de apa Cacaina Veche (Canalul Sturza), in mare parte regularizata (canale indiguite).

Din punct de vedere al seismicitatii, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in Municipiul Focsani sunt caracterizate prin urmasorii parametrii: $a_g = 0.40$ g $T_c = 1.00$ sec. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0.90m.

Relief

Fiind situat pe magistrala feroviara Bucuresti-Ploiesti-Bacau-Suceava si pe drumul european E85 (DN2) Bucuresti-Buzau-Suceava, flancat de raurile Putna, spre est, la o distanta de 7 km, si Milcov, spre sud, la o distanta de 2 km, orasul Focsani se situeaza in campia joasa a Siretului Inferior la o altitudine de 50-55 metri deasupra nivelului marii, campie ce se intinde de la linia Marasesti, Vanatori, Tataranu, Ciorasti pana la albia Siretului.

Clima

Pe teritoriul municipiului Focsani, clima este temperat-continentala, influentata de adapostul Carpatilor de curbura, cu variatii mari de temperatura.

Temperatura medie este de cca. 9 °C, maxima absoluta inregistrata fiind de +42,3 °C (iulie 1990), iar minima absoluta de -33,7 °C (februarie 1987). Volumul precipitatiilor depaseste 400 mm, lunile cele mai ploioase fiind mai-iunie, iar cele mai secetoase decembrie-februarie.

Numarul zilelor cu ninsoare este de cca. 20 pe an.

Vanturile dominante in toate anotimpurile bat dinspre nord-vest, iar vanturile calde, mai rare, dinspre sud, sud-est

Riscuri seismice

Teritoriul județului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din România. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență existența a două zone:

- *trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adâncimi între 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *în regiunea de câmpie între Râmnicu Sărat, Măreștii și Tecuci cu cutremure mai puțin adânci.*

Seismele cu epicentrul în Vrancea au origine tectonică, fiind provocate de deplasările blocurilor scoartei sau alte părți superioare ale învelisului, în lungul unor falii formate anterior sau în lungul unor foarte adânci. Cutremure devastatoare, cu magnitudinea cuprinsă între 7 și 8 grade pe scara Richter, s-au înregistrat în 8 octombrie 1620, 9 august 1679, 12 iunie 1701, 13 mai 1738, 6 aprilie 1790, 26 octombrie 1802, 1829, 28 ianuarie 1838. În secolul XX, cele mai semnificative evenimente au avut loc la 25 mai 1925, 10 noiembrie 1940, având magnitudinea de 7,4 grade, 4 martie 1977 cu magnitudinea de 7,2 grade, 30 august 1986 cu magnitudinea de 7 grade, 30 și 31 mai 1990 cu magnitudinea de 6,9 respectiv 6,4 grade.

Numărul cutremurelor cu magnitudine egală sau mai mare de 3 grade înregistrate în județul Vrancea pe ultimii ani se prezintă astfel:

- 1998 s-au înregistrat 19 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 28 aprilie cu magnitudinea de 5 grade;
- 1999, s-au înregistrat 33 cutremure din care, cele mai puternice s-au produs la 28 aprilie cu magnitudinea de 5,3 grade, la data de 8 și 14 noiembrie cu magnitudinea de 4,6 grade;
- 2000, s-au înregistrat 23 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 6 aprilie, cu magnitudinea de 5 grade.

Analiza factorilor de risc la nivelul municipiului Focșani trebuie să țină cont în mod prioritar de faptul că cea mai importantă zonă seismică din România se află în zona Vrancea.

2.4. CIRCULAȚIA

Calea de comunicare principală din apropierea zonei de studiu, este drumul județean DJ204E Strada Cuza Voda. Prin intermediul acestui drum se poate face legătura mai departe cu municipiul Focșani, satul Petrești, satul Vanatori, și cu alte județe învecinate deoarece strada Cuza Voda – DJ204E are legătura în mod direct la drumul național DN2-E85.

Accesul la domeniul public în acest moment se face pietonal direct din trotuarul amenajat al drumului județean DJ204E. Prin prezenta documentație de urbanism zonala se propun reglementări noi de acces atât auto cât și pietonal.

Pentru accesul auto s-a obținut acordul notarial pentru terenul învecinat de la nord cu numărul cadastral 72747 (teren proprietatea unuia dintre beneficiari), iar această fasie de teren cu lățimea de 1.50m împreună cu fasia de teren generator de P.U.Z. cu lățimea de 5.50m și lungimea de ~40.00m (ZF06), vor rezolva pentru ambele loturi de teren calea de acces auto din DJ204E, rezultând o cale de acces de 7.00m lățime care respectă cerințele din normativul IP118-1/2025.

Pentru accesul pietonal din domeniul public, respectiv din trotuarul drumului județean DJ204E s-a obținut acordul notarial pentru terenul învecinat cu numărul cadastral 72747, în favoarea terenului generator de P.U.Z., prin care

toate aleile pietonale de pe terenul invecinat vor putea fi folosite drept cai de acces si de circulatie pentru terenul generator de P.U.Z..

Profilul transversal al drumului judetean DJ204E este format din parte carosabila cu cate doua benzi de circulatie pe sens, marginite de spatii verzi si trotuare pietonale pe ambele parti, iar pe partea de sud drumul are in dotare piste de biciclete.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent de cea de teren reglementat prin documentatii de urbanism zonale. Terenul generator de P.U.Z. are in acest moment functiunea destinata locuirii individuale (U.T.R. Li/d: "Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime P/P+1E+M, situate in zone neconstituite), la care se propune schimbarea functiunii existente cu functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea propusa ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera".

Conform datelor puse la dispozitie de catre O.C.P.I., respectiv extras de carte funciara, rezulta ca terenul generator de P.U.Z. are suprafata receptionata si intabulata la O.C.P.I. de 27238.00mp.

Pe terenul generator de P.U.Z. in acest moment nu sunt edificate cladiri sau alte investitii.

Terenul generator de P.U.Z. este proprietatea privata, in cote indivize a S.C. Gemina Servexim S.R.L. si S.C. Mylanyaryn Yrnvest S.R.L., fara sarcini notate, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara.

Terenul nu se afla in zona de protectie a vreo unui monument istoric, sau a vreo unui sit arheologic.

Funciunile urbane din cadrul zonei studiate, invecinate terenului generator de P.U.Z., sunt urmatoarele:

- a) Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare - din domeniul privat;
- b) Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat;
- c) Zona teren cu functiunea de locuire individuala care nu a fost dezmembrat
- d) Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc;
- e) Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate) - domeniul privat;
- f) Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate) - domeniul privat;
- g) Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate) - domeniul privat;
- h) Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public;
- i) Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public;
- j) Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public;
- k) Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public.

In zona studiata si imprejurimile acesteia, nu exista riscuri naturale.

Analiza zonei studiate nu releva disfunctionalitati majore. Noua investitie propusa nu impune o functiune urbana incompatibila cu obiectivele deja existente din zona de studiu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Pentru terenul generator de P.U.Z., se propune reglementarea unui nou acces direct din drumul judetean DJ204E, domeniul public.

In documentatia "P.U.Z. Cartier rezidential cu dotari specifice-extravilan Soseaua Petresti, aprobat prin H.C.L. 35 din 27.01.2009", sunt aprobate extinderi de retele pentru apa potabila, canalizare a apelor uzate menajer, a gazelor naturale si a energiei electrice, iar reseaua de ape pluviale s-a solutionat local cu bazine de retentie. Pentru terenul propus de reglementat se vor folosi aceleasi solutii tehnice ca si in vechea documentatie de urbanism zonala aprobata, retea centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale, care va deversa in bazine de retentie.

b) Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu apa, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de alimentare cu apa potabila, va fi aprobat si executat intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un camin de apometru general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de apometre individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

c) Canalizarea apelor uzate menajer

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de canalizare a apelor uzate menajer, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de canalizare ape uzate menajer, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat sub cota de inghet. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului, se va propune realizarea unei retele locale de incinta care sa includa toate investitiile propuse.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu gaze naturale, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua de alimentare cu gaze naturale, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contor de

gaz general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de contoare de gaz individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

e) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu energie electrica, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua de alimentare cu energie electrica, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contor de electricitate general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de contoare de energie electrica individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

f) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista posibilitatea de racordare la o retea de telecomunicatii si date.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., optional se poate realiza un bransament la reseaua stradala de telecomunicatii si date, retea aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de telecomunicatii si date, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului stradal, se va propune realizarea de bransamente individuale doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la imbunatatirea modului de viata.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata nu exista activitati care sa produca surse de poluare a mediului, poluare a aerului, poluare a solului, poluare fonica, etc., deoarece zona de studiu este ocupata predominant de locuinte individuale si locuinte colective.

Terenul supus actualului studiu urbanistic zonal, are in prezent functiunea destinata locuirii individuale, la care se propun reglementari noi pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera", iar atat functiunile predominante ale zonei, cat si cea propusa de reglementat prin prezenta documentatie de P.U.Z., nu sunt generatoare de agenti poluanti ai mediului.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi respectand R.L.U. P.U.G. Focsani/2024 si H.G. 525/1996.

Nu se propun interventi noi in cadrul zonei studiate, prin urmare nu vor fi

prezentate riscuri noi de poluare a mediului, atat pentru obiectivul generator de P.U.Z. cat si pentru restul zonei studiate.

In prezent toate retelele edilitare stradale prezente in zona studiata, sunt centralizate si canalizate respectand cu strictete legislatia in vigoare. Iar noile reglementari propuse de pe terenul generator de P.U.Z. vor respecta toate cerintele necesare unei buni functionari prin centralizarea si canalizarea retelelor edilitare (retea de canalizare a apelor uzate menajer si retea de canalizare a apelor meteorice).

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul.

Traseul din sistemul de comunicatii terestre ce prezinta posibile poluari pentru zona se refera la drumul judetean DJ204E-strada Cuza Voda (cale de circulatie terestra ce traverseaza zona de studiu la de la sud-vest la nord-est).

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la viitoarea organizare a zonei, luate in studiu au fost urmatoarele:

- Pe drumul judetean DJ204E-strada Cuza Voda exista infrastructura de transport in comun (trasee tur/retur de transport in comun cu microbuze). Cea mai apropiata statie se afla la aproximativ 165.00ml spre sud-vest fata de terenul generator de P.U.Z..

- Zona studiata este traversata de retele edilitare precum, reseaua centralizata de apa potabila a localitatii, reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajere a localitatii, reseaua centralizata de canalizare a apelor pluviale a localitatii, reseaua centralizata de gaze naturale a localitatii, reseaua centralizata de electricitate a localitatii si retele de telecomunicatii, oferind un plus zonei.

- In apropierea zonei studiate, spre sud-est, la aproximativ 120.00ml se afla supermarket-ul Paco de unde viitorii locatari pot alege produse dintr-o gama variata de produse alimentare, de uz casnic si igiena corporala umana, asigurand minimum necesar de subexistenta. Totodata viitoarele locuinte colective propuse vor avea spatii complementare la parter (spatii comerciale, birouri, cabinete medicale), care vor contribui la imbunatatirea calitatii vietii zonei de studiu.

- In apropierea zonei studiate, spre nord-est la aproximativ 1.2km se afla Crangul Petresti.

Prin urmare zona studiata prezinta minimum necesar pentru nevoile de zi cu zi ale viitorilor locatari.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In cadrul documentatiei aprobate P.U.G. 2000 Focsani, a fost elaborat un studiu de fundamentare (STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU REABILITAREA,



PROTECTIA SI CONSERVAREA MEDIULUI IN MUNICIPIUL FOCSANI). Perioada cand acest studiu a fost elaborat, a fost in urma cu aproximativ 10 ani, cand zona studiata in cadrul P.U.Z., era deja reglementata conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009. De atunci pana in prezent au fost ocupate doar o parte din totalul de teren pus la dispozitie in cadrul documentatiei de urbanism zonale aprobata prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009. Noile investitii fiind cladiri de locuire in sistem colectiv, cladiri destinate locuirii individuale si o cladire cu profil comercial (S.C. Paco S.R.L.). Adiacent zonei de studiu au fost intre timp reglementate si alte terenuri agricole cu noi functiuni destinate locuirii, comert+prestari servicii+servicii nepoluante,etc., iar pe partea de est in continuare se afla terenuri cu functiune agricola-arabile a caror destinatie nu a fost schimbata momentan.

In concluzie, zona studiata nu a suferit schimbari in ultimii 10 ani, iar in prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun noi reglementari similare cu cele deja existente, iar toate aceste investitii sunt realizate de catre investitori privati. In afara de investitiile de imbunatatire a infrastructurii stradale, realizate la drumul judetean DJ204E, nu se cunosc alte investitii realizate de catre autoritatile locale. In concluzie, zona studiata nu prezinta disfunctionalitati care sa impiedice imprementarea functiunii propuse si de noii indicatori urbanistici.

3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

Studiul topografic elaborat pentru prezenta documentatie de urbanism zonala, a fost realizat in sistem de referinta Stereo 70, iar scopul studiului topografic a fost de a relata cu precizie, situatia exacta a terenului din cadrul studiului, in relatie cu zona studiata. Prin studiul topografic s-au determinat dimensiunea fiecarei laturi a parcelelor, pozitia fata de parcelele vecine, pozitia fata de caile de circulatie terestre, in sistem de coordonate XYZ – sistem de referinta stereo 70.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in intravilanul atras al municipiului Focsani, zona reglementata initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35/2009, iar ulterior terenul generator de P.U.Z. a fost inglobat in cadrul P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 263 / 2024 in zona terenuri si cladiri din U.T.R. Li/d: "Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime P/P+1E+M, situate in zone neconstituite

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata nu exista cadru natural propus de protejat. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona predominant ocupata de locuinte individuale si locuinte colective.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia terestra, respectiv drumul judetean DJ204E-strada Cuza Voda, ce traverseaza zona studiata din prezenta documentatie de urbanism zonala, este rezolvata prin grija autoritatilor locale. Drumul judetean DJ204E este dotat cu cate doua benzi de circulatie pe sens, marginite de spatii verzi si trotuare pietonale pe ambele parti, iar pe partea de sud drumul are in dotare piste de biciclete. Pe drumul judetean DJ204E este amenajat si un circuit tur-retur de transport in comun.

Accesul din domeniul public la terenul generator de P.U.Z. in acest moment se face pietonal direct din trotuarul amenajat al drumului judetean DJ204E. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propun reglementari noi de acces atat auto cat si pietonal din drumul judetean DJ204E.

Pentru accesul auto s-a obtinut acordul notarial pentru terenul invecinat de la nord cu numarul cadastral 72747 (teren proprietatea unuia dintre beneficiari), iar aceasta fasie de teren cu latimea de 1.50m impreuna cu fasia de teren generator de P.U.Z. cu latimea de 5.50m si lungimea de ~40.00m (ZF06), vor rezolva pentru ambele loturi de teren calea de acces auto din DJ204E, rezultand o cale de acces de 7.00m latime care respecta cerintele din normativul IP118-1/2025.

Pentru accesul pietonal din domeniul public, respectiv din trotuarul drumului judetean DJ204E s-a obtinut acordul notarial pentru terenul invecinat cu numarul cadastral 72747, in favoarea terenului generator de P.U.Z., prin care toate aleile pietonale de pe terenul invecinat vor putea fi folosite drept cai de acces si de circulatie pentru terenul generator de P.U.Z..

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse nu modifica functionalitatea zonei studiate si clarifica modul de construire si amenajare a terenului aflat sub studiu. Prin prezenta documentatie de urbanism se propun respectarea urmatoarelor principii:

- reglementarea terenului generator de P.U.Z, pentru functiunea ZF11
 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera"
 - reglementarea de noi indicatori urbanistici si reglementarea zonei edificabile care sa permita realizarea viitoarelor obiective construite.
- Reglementarea zonei edificabile va avea la baza retrageri stradale, Codul Civil, retrageri conform normativ IP118-1/2025, studiu de insorire (dupa caz) si restrictii ale retelelor edilitare (dupa caz).
- asigurarea cailor de circulatie si a cailor de acces, prin examinarea celor existente, validarea dimensionarii acestora si/sau modernizarea acestora dupa caz;
 - asigurarea retelelor edilitare in sistem centralizat si pozitionarea restrictiilor retelelor edilitare in raport cu zona studiata si terenul care a generat P.U.Z.;
 - reglementarea de spatii verzi si plantate, decorative, de aliniament si cu rol de protectie fata de vecinatati conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;

Indicatori urbanistici propusi:

- zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii"

P.O.T. maxim admisibil propus	30.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.32
R.H.max. admisibil propus	P+5E;
H.max. admisibil propus	19.00m;

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE- ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	51868.00mp	28.81%	51868.00mp	28.81%
Zona teren cu functiune propusa prin P.U.Z. ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - Subzona locuinte colective + comert + servicii si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - Subzona cai de circulatie rutiera	0.00mp	0.00%	27238.00mp	15.13%
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)	36121.00mp	20.07%	36121.00mp	20.07%
Zone terenuri cu functiunea de locuire individuala care nu au fost dezmembrate	50155.00mp	27.86%	22917.00mp	12.73%
Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc	1522.00mp	0.85%	1522.00mp	0.85%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	18321.00mp	10.18%	18321.00mp	10.18%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	9173.00mp	5.10%	9173.00mp	5.10%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	8116.00mp	4.51%	8116.00mp	4.51%

Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	2812.00mp	1.56%	2812.00mp	1.56%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public	1295.00mp	0.72%	1295.00mp	0.72%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public	437.00mp	0.24%	437.00mp	0.24%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	180.00mp	0.10%	180.00mp	0.10%
TOTAL ZONA STUDIATA	180000.00mp	100.00 %	180000.00mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE- TEREN GENERATOR DE P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Zona teren incadrat in U.T.R. Li/d: "Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime P/P+1E+M, situate in zone neconstituite - situatia existenta	27238.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate locuirii colective cu spatii comerciale si servicii la parter - situatia propusa (30.00% din ZF11)	0.00mp	0.00%	8105.40mp	29.76%
Dotari conexe (platforme pubele ecologice, locuri de joaca pentru copii) - situatia propusa (1.00% din ZF11)	0.00mp	0.00%	270.18mp	0.99%
Alei carosabile, parcuri supratereane si alei pietonale - situatia propusa (61.00% din ZF11)	0.00mp	0.00%	16480.98mp	60.51%
Spatii verzi amenajate - situatia propusa (8.00% din ZF11)	0.00mp	0.00%	2161.44mp	7.93%
Cai de comunicatie si transport - Subzona cai de circulatie rutiera - situatia propusa (100.00% din ZF06)	0.00mp	0.00%	220.00mp	0.81%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	27238.00mp	100.00 %	27238.00mp	100.00 %

BILANT - zone reglementate suplimentar

Alei carosabile, parcuri supratereane si alei pietonale (teren cu nr. cad. 72747) - situatia propusa	60.00mp	100.00%
--	---------	---------



REGIMUL DE ALINIERE/RETRAGERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere/retragere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor din cadrul functiunilor propuse de reglementat si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie existente si efecte compositionale.

Regimul de aliniere/retragere al zonelor edificabile propuse, marcate in plansa U02.0–Reglementari urbanistice -Zonificare, indica limitele maxime admisibile de construire din terenul generator de P.U.Z., fata de fiecare alt lot de teren invecinat, atat din domeniul public cat si din domeniul privat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta, distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, sa fie conform Codului civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In interiorul zonei edificabile propusa de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru constructiile propuse de edificat in urmatoarele faze de proiectare, se vor respecta prevederile legale referitoare la distanta dintre constructii, care vor fi in conformitate cu prescriptiile din Regulamentului de Urbanism Local al P.U.G. Focsani/2024, respectiv H.G. 525/1996, normelor de insorire in vigoare (dupa caz se vor elabora studii de insorire) si normelor de prevenire si stingere a incendiilor.

Amplasarea constructiilor pe terenul generator de P.U.Z. se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor de P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse, fata de constructii existente) conform Normativului IP 118-1/2025.

Noua solutie de zonificare, are in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Infrastructura stradala este realizata prin intermediul proiectelor de modernizare si executie ale autoritatilor locale.

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Pentru terenul generator de P.U.Z., se propune reglementarea unui nou acces direct din drumul judetean DJ204E, domeniul public.

In documentatia "P.U.Z. Cartier rezidential cu dotari specifice-extravilan Soseaua Petresti, aprobat prin H.C.L. 35 din 27.01.2009", sunt aprobate extinderi de retele pentru apa potabila, canalizare a apelor uzate menajer, a gazelor naturale si a energiei electrice, iar reseaua de ape pluviale s-a solutionat local cu bazine de retentie. Pentru terenul propus de reglementat se vor folosi aceleasi solutii tehnice ca si in vechea documentatie de urbanism zonala aprobata, retea centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale, care va deversa in bazine de retentie.

b) Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare -

"Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu apa, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de alimentare cu apa potabila, va fi aprobat si executat intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un camin de apometru general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de apometre individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

c) Canalizarea apelor uzate menajer

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de canalizare a apelor uzate menajer, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de canalizare ape uzate menajer, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat sub cota de inghet. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului, se va propune realizarea unei retele locale de incinta care sa includa toate investitiile propuse.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu gaze naturale, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua de alimentare cu gaze naturale, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contor de gaz general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de contoare de gaz individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

e) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu energie electrica, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua de alimentare cu energie electrica, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contor de electricitate general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de contoare de energie electrica individuale pentru fiecare unitate comerciala sau

locativa in parte.

f) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista posibilitatea de racordare la o retea de telecomunicatii si date.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., optional se poate realiza un bransament la reseaua stradala de telecomunicatii si date, retea aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de telecomunicatii si date, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului stradal, se va propune realizarea de bransamente individuale doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la imbunatatirea modului de viata.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

Pentru incinta studiata, se propun reglementari noi, pentru zone amenajate cu spatii verzi, care vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani/2024, respectiv H.G. 525/1996.

Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative.

Din momentul realizarii urbanizarii zonei studiate, este necesara asigurarea utilitatilor edilitare aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa potabila, canalizarea apelor uzate menajere, canalizarea apelor pluviale de incinta, alimentarea cu energia electrica, alimentarea cu gaze naturale si optional telecomunicatii si date. Prin adaptarea noilor solutii conform cerintelor propuse din actuala documentatie de urbanism zonala, solutie ce contine bransarea la retelele adiacente terenului generator de P.U.Z., rezulta ca solutiile propuse sunt in conformitate cu normelor de igiena si de exploatare in vigoare.

Depozitarea controlata a deseurilor menajere: - colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale (pubele ecologice), urmand a fi colectate si ridicate periodic de catre o firma de specialitate, in baza unui contract de prestari servicii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuie respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; Articolele reciclabile din hartie, carton, sticla etc, vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare,

conform O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;

- Se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, nu sunt impuse obiective de utilitate publica, vor exista bransamente la retelele edilitare invecinate aflate pe domeniul public, dar aceste lucrari nu vor schimba situatia juridica a terenului generator de P.U.Z. sau portiuni din acesta.

3.9. SANATATEA POPULATIEI - PRESCRIPTII

3.9.1 – Obiectivele sau activitatile care pot avea factori de poluare fonica a mediului (produc zgomot si vibratii), se vor asigura zone de protectie sanitara.

3.9.2. – Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor de studiu nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

3.9.3. – Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajere; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

3.9.4 – Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid- menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

3.9.5 – Deseurile periculoase se depoziteaza, se neutralizeaza si se elimina in final numai in conditiile stabilite conform reglementarilor in vigoare.

3.9.6 – Depozitarea de deseuri menajere se va face doar controlata, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, trebuie proiectate, construite si administrate astfel incat sa se realizeze conditii de impiedicare a eliminarii si diseminarii poluantilor in mediul natural- sol, ape de suprafata, ape subterane, aer sau in mediul urban.

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

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 plansa U02- Reglementari urbanistice - Zonificare.

3.10. 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.

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

Riscuri seismice

- Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:
- Trunchiul Vrancioaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic;

Alte riscuri naturale

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

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

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

3.10.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ IP 118-1/2025).

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

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

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari noi pentru o noua cale de acces care face legatura din domeniul public cu terenul generator de P.U.Z. (latura de vest), iar aceasta cale de acces va respecta gabaritele de trecere pentru situatii de interventii in cazul unor situatii de urgenta, respectand prevederile din Normativul IP 118-1/2025.
- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP 118-1/2025.

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru calea de acces la zona terenului generator de P.U.Z. propus de reglementat cu functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de

comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera", care va fi dimensionata pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ IP 118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Calea de acces va fi dimensionata pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

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

3.11. COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI

Prin planul urbanistic zonal, ce face obiectul acestei documentatii, apar costuri dupa cum urmeaza:

- Trasarea cu exactitatea a limitelor de proprietate a terenului generator de P.U.Z., de catre un inginer de specialitate topografic;
- Bransarea la retelele existente adiacente terenului generator de P.U.Z., acestea vor fi pentru reseaua centralizata de alimentare cu apa potabila, pentru reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajer, pentru reseaua centralizata de gaze naturale, pentru reseaua centralizata de energie electrica si optional pentru reseaua de telecomunicatii si date (reseaua de canalizare a apelor pluviale este rezolvata prin intermediul unei retele locale cu bazine de retentie).
- Dupa realizarea obiectivelor propuse beneficiarul are obligatia de a reface caile de circulatie afectate in momentul perioadei de construire si aducerea acestora la starea initiala.

Toate aceste investitii vor fi suportate de catre beneficiar.

Consecintele economice si sociale ale acestei investitii sunt pozitive, in sensul intregirii unei zone cu potential, care este in curs de dezvoltare.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER, SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI FOCSANI, T38, T39, P175, P178, P180, P182, NR. CAD. 72748, JUDETUL VRANCEA, s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor de locuit, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a Regulamentului Local de Urbanism a Planului Urbanistic General al Municipiului Focsani/2024, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adica H.G.R. 525-1996, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

PLANUL URBANISTIC ZONAL impreuna cu REGULAMENTUL aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:



- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatie si echipare edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

In concluzie, consideram ca solutia propusa ofera un maxim de eficienta privind ocuparea terenului, exploatarea parcelelor studiate, precum si organizarea optima a circulatiei in zona.

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

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



REGULAMENT DE URBANISM

- ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 72748, judetul Vrancea

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024;
- 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).
- Conditile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, 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 atrase in intravilanul municipiului Focsani.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru zona de studiu, care initial a fost reglementata intr-o alta documentatie de P.U.Z., iar acum se revine asupra acestei zone cu un P.U.Z. modifikator, deoarece se propun noi functiuni urbane, noi indicatori urbanistici si rezolvarea dotarilor conexe si complementare.

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

- functiunea predominanta a zonei de studiu, in acest moment, este considerata cea de locuire individuala, urmata in procent diminuat de functiunea de locuire colectiva, iar adiacent acestora se afla alte obiective/ functiuni precum un cimitir evreiesc, spatii verzi de folosinta la comun din domeniul privat, cai de circulatie terestra auto si pietonale atat din domeniul privat cat si public. Zona de studiu este traversata de la sud-vest la nord-est de drumul judetean DJ204E (strada Cuza Voda), din domeniul public, iar in rest toate celelalte terenuri din zona de studiu sunt terenuri aflate in proprietate privata.

Pentru terenul generator de P.U.Z., studiat in prezenta documentatie urbanistica zonala se propun reglementari pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera".

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

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

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

Zona de studiu nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in zona de nord a localitatii, zona de periferie a orasului, care este ocupata de terenuri reglementate prin documentatii de P.U.Z. cu functiuni urbane precum, locuire individuala, locuire colectiva, comert, prestari servicii si alte servicii de interes general.

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

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

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m situri arheologice. La aproximativ 95.00m se afla Cimitirul Evreiesc (VN-IV-s-B-06589 - sec. XIX).

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

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



Este interzisă raspandirea neorganizată direct pe sol (curti, grădini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale.

Este interzisă deversarea apelor uzate menajere în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în zone special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-recolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu afecteze sursele locale de apă.

Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanță de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014.

2.2.2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă (put forat, gospodării centralizate de apă)
- Surse de suprafață - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă - categoria I de folosință și numai după tratare - apă potabilă (rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă a localității).

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever;
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare;
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice: - 50 l / om / zi - instalații locale - 100 l / om / zi - instalații centrale;
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (puturi forate) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:

- Amplasarea în amonte de orice sursă poluată împrejmuirea pe o rază de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur în panta (4*5 cm la m) spre exterior și impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru împiedicarea infiltrărilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului și 60cm sub nivelul solului. Distribuția apei trebuie să fie continuă. Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

2.2.3. Salubritate, generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta soluții de amplasare eficiente a platformelor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscuri seismice

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

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

Alte riscuri naturale

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

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

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

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ IP 118-1 / 2025).

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

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

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari noi pentru o noua cale de acces care face legatura din domeniul public cu terenul generator de P.U.Z. (latura de vest), iar aceasta cale de acces va respecta gabaritele de trecere pentru situatii de interventii in cazul unor situatii de urgenta, respectand prevederile din Normativul IP 118-1/2025.

- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP 118-1/2025.

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru calea de acces la zona terenului generator de P.U.Z. propus de reglementat cu functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera", care va fi dimensionata pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ IP118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Calea de acces va fi dimensionata pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

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

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 1489 din 17.12.2025 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de

construire, functiunii zonei, inaltimei maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia in vigoare.

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

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 retragerilor impuse initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat, care vor fi corelate cu prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani.

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

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

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

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

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

2.4.4. 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 intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

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

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

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

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

Conditionare prin P.U.Z.:

Accesul la domeniul public in acest moment se face pietonal direct din trotuarul amenajat al drumului judetean DJ204E. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propun reglementari noi de acces atat auto cat si pietonal.

Pentru accesul auto s-a obtinut acordul notarial pentru terenul invecinat de la nord cu numarul cadastral 72747 (teren proprietatea unuia dintre beneficiari), iar aceasta fasie de teren cu latimea de 1.50m impreuna cu fasia de teren generator de P.U.Z. cu latimea de 5.50m si lungimea de ~40.00m (ZF06), vor rezolva pentru ambele loturi de teren calea de acces auto din DJ204E, rezultand o cale de acces de 7.00m latime care respecta cerintele din normativul IP118-1/2025.

Pentru accesul pietonal din domeniul public, respectiv din trotuarul drumului judetean DJ204E s-a obtinut acordul notarial pentru terenul invecinat cu numarul cadastral 72747, in favoarea terenului generator de P.U.Z., prin care toate aleile pietonale de pe terenul invecinat vor putea fi folosite drept cai de acces si de circulatie pentru terenul generator de 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 beneficiari, 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

construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8.00m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12.00m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafață minimă a parcelei de 150.00mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200.00mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt propuse operațiuni de parcelare pentru locurile de parcare aferente viitoarelor investiții și pentru spațiile comune.

Nota: - Terenul generator de P.U.Z. format din „subzona locuințe colective + comert + servicii” și „subzona cai de circulație rutieră” constituie un singur corp de proprietate unitar și integrat. Calculul indicatorilor urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se va raporta obligatoriu la suprafața totală a porțiunii de teren identificată cu ZF11 - Zona locuințe și funcțiuni complementare - Subzona locuințe colective + comert + servicii, respectiv 27018.00mp.

2.7.2. Regim de înălțime

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

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

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

(2) Autorizarea 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 (functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera"), 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;

Comert en detail:

- 1 loc de parcare la 35.00mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale). dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50.00mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc);

Prestari servicii – servicii de alimentatie publica:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masa + 1 loc de parcare la 15 persoane angajate.

Prestari servicii - servicii cu acces public;

- 1 loc de parcare la 35.00mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane agajate;

Prestari servicii - servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35.00mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane angajate;

Prestari servicii - servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50.00mp AU;

Comert en detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket,, showroom, etc;

- 1 loc de parcare la 15.00mp AU de vanzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane angajate;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50.00mp AU.

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 H.G. 525 / 1996.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi functiunilor propuse de reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 :

- conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct.6.2. – Constructii comerciale-Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului;
- conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct. 6.8. – Constructii de locuinte - Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2.00mp/locuitor;

Spatii verzi de incinta estimate (necesare functiunii de locuire colectiva cu parter comercial)

Necesar estimati de spatii verzi pentru zonele de comert de la parterul cladirilor = 2.00% din total teren = 544.76mp

Necesar estimat de spatii verzi pentru zona destinata locuintelor colective - 519 U.L. x 2 pers. x 2.00mp = 2076.00mp

Procentul total de spatii verzi estimate a fi amenajate este de aproximativ 8.00% din suprafata totala de teren generator de P.U.Z..

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40.00% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va 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 (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.; *nota: -se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale*). Este de notat ca frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din lotul propus de reglementat, catre calea de circulatie auto si pietonale invecinata, prin urmare, indiferent de elementele componente ale forme 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 2.50m, 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 beneficiari, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funciunea predominanta a zonei de studiu este de locuire individuala (conform P.U.G. Focsani/2024 - U.T.R. Li/d: "Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime P/P+1E+M, situate in zone neconstituite), urmata de functiunea de locuire colectiva. Zona este considerata mixta deoarece in zona de studiu si imprejurimile acesteia sunt prezente functiuni precum functiunea de locuire individuala (conform P.U.G. Focsani/2024 - U.T.R. Li/d: "Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime P/P+1E+M, situate in zone neconstituite), functiunea de locuire colectiva, functiunea de comert si prestari servicii, spatii verzi de folosinta la comun, cai de circulatie terestre auto si pietonale.

Mentionam ca in apropierea zonei de studiu a terenului generator de P.U.Z., pe latura de est, se afla si terenuri cu functiune agricola, dar luand in calcul modul de utilizare al terenurilor din zona, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizeaza ca majoritatea terenurilor agricole existente in prezent acum vor fi

ocupate de functiuni similare cu cele reglementate in documentatiile de urbanism zonale.

Terenul generator de P.U.Z. se incadreaza in tiparul zonei studiate, iar noua functiune propusa de reglementat este compatibila cu restul zonei studiate indiferent de functiunile urbane ale tuturor terenurilor invecinate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

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.

Conform H.G. 525/1996 actualizata si conform P.U.G. Focsani, functiunea este denumita:

- a) Functiune pentru locuire colectiva+comert+servicii - subzona de locuire colectiva cu spatii complementare (spatii comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter.
- Zona edificabila:
 - cladiri de locuinte colective;
 - locuri de joaca pentru copii ale zonelor de locuit colectiv;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
 - comert cu amanuntul;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
 - sport si recreere in spatii acoperite;
 - alei de circulatie si parcaje la sol sau multietajate;
 - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spatii plantate - scuaruri;
 - retele tehnico-edilitare;
 - platforme pentru pubele ecologice;
- Zona situata intre limita de proprietate si limita edificabila:
 - alei de circulatie si parcaje la sol sau multietajate;
 - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spatii plantate - scuaruri;
 - retele tehnico-edilitare;
 - platforme pentru pubele ecologice;
- b) Functiune pentru cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente.

- alei de circulatie;
- Zona de reglementare suplimentara (calea de acces si circulatie, conform conventie notariala):
 - alei de circulatie;

Conform Legii 350 / 2001 completata prin Ordinul nr. 904 / 2023 functiunea propusa este denumita:

- a`) ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - Subzona locuinte colective + comert + servicii
- b`) ZF06 - Cai de comunicatie si transport - Subzona cai de circulatie rutiera

Nota: - Terenul generator de P.U.Z. format din „subzona locuinte colective + comert + servicii” si „subzona cai de circulatie rutiera” constituie un singur corp de proprietate unitar si integrat. Calculul indicatorilor urbanistici (P.O.T. si C.U.T.) se va raporta obligatoriu la suprafata totala a portiunii de teren identificata cu ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - Subzona locuinte colective + comert + servicii , respectiv 27018.00mp.

Reglementari conexe permise pentru functiunea de baza propusa de reglementat

- a) 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) Construire imprejmuiiri definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru terenul generator de P.U.Z.;
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noua functiune mixta propusa de reglementat;
- e) Amenajarea accesului stradal auto si pietonal pentru noua functiune mixta propusa de reglementat;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;
- g) Amenajarea de locuri de joaca pentru copii pentru unitatile locative din zona de locuire colectiva.

ARTICOLUL 1.2. - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- a) Functiune pentru locuire colectiva+comert+servicii - subzona de locuire colectiva cu spatii complementare (spatii comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter.
- Zona edificabila:
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc. conditionate de respectarea cerintelor legislative conform M.S.;
 - sport si recreere in spatii acoperite conditionate de respectarea cerintelor legislative conform M.S.;
 - retele tehnico-edilitare conditionate de respectarea conditiilor impuse de operatorii de retele tehnico-edilitare;
 - platforme pentru pubele ecologice conditionate de respectarea cerintelor legislative conform M.S.;
- Zona situata intre limita de proprietate si limita edificabila:
 - retele tehnico-edilitare conditionate de respectarea conditiilor impuse de operatorii de retele tehnico-edilitare;

- platforme pentru pubele ecologice conditionate de respectarea cerintelor legislative conform M.S.;
- b) Functiune pentru cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente.
 - retele tehnico-edilitare conditionate de respectarea conditiilor impuse de operatorii de retele tehnico-edilitare;
- Zona de reglementare suplimentara (calea de acces si circulatie, conform conventie notariala):
 - nu este cazul;

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 zonei de protectie conform normelor:

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/1999 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - UTILIZARI INTERZISE:

- a) Functiune pentru locuire colectiva+comert+servicii - subzona de locuire colectiva cu spatii complementare (spatii comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter.

- Zona edificabila:

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

- Zona situata intre limita de proprietate si limita edificabila:

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

- b) Functiune pentru cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente.

- 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 industrială.

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

- **Zona de reglementare suplimentara (calea de acces si circulatie, conform conventie notariala):**

- • 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 industrială.
- • 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 va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit existente si propuse de reglementat sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore (90 minute) la solstitiul de iarna.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Zona edificabile propusa de reglementat, unde viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare vor fi edificate, se va realiza cu restrictii fata de aliniamentele stradale. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a loturilor rezultate din noua lotizare. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor Normativ IP118-1/2025 si Codul Civil si amenajari ale tramelor stradale ce marginesc zonele edificabile propuse de reglementat.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune retrageri fata de aliniament pe toate laturile dupa cum urmeaza:

- pe latura de nord-est retragerea fata de aliniament va fi de minim 9.00m;
- pe latura de sud-est retragerea fata de aliniament va fi de minim 9.00m;
- pe latura de nord-vest retragerea fata de aliniament va fi de minim 9.00m si de maxim 38.94m;
- pe latura de sud-vest retragerea fata de aliniament va fi de minim 9.00m.

Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice – Zonificare.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor avea la baza prescriptii conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118/1999 (zona edificabila va avea minim 9.00m fata de laturile laterale si posterioara, iar constructiile intre ele vor respecta distante impuse prin Normativ I-1/2025 si distante rezultate din studii de insorire).

Viitoarele constructii propuse de edificat din viitoarele faze de proiectare vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

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

Distantele intre cladirile de pe aceeaasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime) si utilizarea corespunzatoare prin insorire si ventilare naturala, salubritate si securitate.

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu:

(a) jumatate din inaltimea cladirii mai inalte dar nu mai putin de 12.00m, in cazul in care cel putin una dintre acestea are orientate spre zona de invecinare camere de locuit;

(b) jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, dar nu mai putin de 6.00m in cazul in care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de invecinare camere de locuit.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

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

Accesul la domeniul public in acest moment se face pietonal direct din trotuarul amenajat al drumului judetean DJ204E. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propun reglementari noi de acces atat auto cat si pietonal.

Pentru accesul auto s-a obtinut acordul notarial pentru terenul invecinat de la nord cu numarul cadastral 72747 (teren proprietatea unuia dintre beneficiari), iar aceasta fasie de teren cu latimea de 1.50m impreuna cu fasia de teren generator de P.U.Z. cu latimea de 5.50m si lungimea de ~40.00m (ZF06), vor rezolva pentru ambele loturi de teren calea de acces auto din DJ204E, rezultand o cale de acces de 7.00m latime care respecta cerintele din normativul IP118-1/2025.

Pentru accesul pietonal din domeniul public, respectiv din trotuarul drumului judetean DJ204E s-a obtinut acordul notarial pentru terenul invecinat cu numarul cadastral 72747, in favoarea terenului generator de P.U.Z., prin care toate aleile pietonale de pe terenul invecinat vor putea fi folosite drept cai de acces si de circulatie pentru terenul generator de P.U.Z..

Profilul transversal al drumului judetean DJ204E este format din parte carosabila cu cate doua benzi de circulatie pe sens, marginite de spatii verzi si trotuare pietonale pe ambele parti, iar pe partea de sud drumul are in dotare piste de biciclete.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

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

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

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

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. - functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii"

R.H.max. admisibil propus

P+5E;

H.max. admisibil propus

19.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune extinderea retelelor edilitare prezente in zona de studiu, respectiv din Strada Cuza Voda – drumul judetean DJ204E.

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Pentru terenul generator de P.U.Z., se propune reglementarea unui nou acces direct din drumul judetean DJ204E, domeniul public.

In documentatia "P.U.Z. Cartier rezidential cu dotari specifice-extravilan Soseaua Petresti, aprobat prin H.C.L. 35 din 27.01.2009", sunt aprobate extinderi de retele pentru apa potabila, canalizare a apelor uzate menajer, a gazelor naturale si a energiei electrice, iar reseaua de ape pluviale s-a solutionat local cu bazine de retentie. Pentru terenul propus de reglementat se vor folosi aceleasi solutii tehnice ca si in vechea documentatie de urbanism zonala aprobata, retea centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale, care va deversa in bazine de retentie.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de

reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu apa, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de alimentare cu apa potabila, va fi aprobat si executat intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un camin de apometru general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de apometre individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

Canalizarea apelor uzate menajer

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de canalizare a apelor uzate menajer, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de canalizare ape uzate menajer, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat sub cota de inghet. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului, se va propune realizarea unei retele locale de incinta care sa includa toate investitiile propuse.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu gaze naturale, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua de alimentare cu gaze naturale, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contor de gaz general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de contoare de gaz individuale pentru fiecare unitate comerciala sau locativa in parte.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., se propune realizarea de bransament stradal la reseaua de alimentare cu energie electrica, aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua de alimentare cu energie electrica, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contor de electricitate general pentru fiecare cladire propusa de realizat, urmat apoi de contoare de energie electrica individuale pentru fiecare unitate comerciala sau

locativa in parte.

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista posibilitatea de racordare la o retea de telecomunicatii si date.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat (zona propusa de reglementat pentru functiunea ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si functiunea ZF06 - Cai de comunicatie si transport - "Subzona cai de circulatie rutiera") a terenului generator de P.U.Z., optional se poate realiza un bransament la reseaua stradala de telecomunicatii si date, retea aflata in zona drumul judetean DJ204E.

Pozitia bransamentului la reseaua stradala de telecomunicatii si date, va fi la marginea cailor de circulatie, pozat ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului stradal, se va propune realizarea de bransamente individuale doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la imbunatatirea modului de viata.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996.

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

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

In interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani / 2024 respectiv H.G. 525/1996 - 2.00mp per locuitor pentru functiunea de locuire, 2.00% din suprafata totala de teren ocupata de procentul din P.O.T. destinat zonelor de parter comercial;

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Fronturile stradale se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate, iar inaltimea maxima admisibila a gardului stradal va fi 2.00m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.00m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

Pentru o buna pozitionare a noilor loturi propuse de dezmembrat, rezultate din terenul generator de P.U.Z., se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutiona cu strictete toate aspectele legale referitoare la noile dezmembrari si la modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z. sau P.U.G.;

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. - ZF11 - Zona locuinte si functiuni complementare - "Subzona locuinte colective + comert + servicii" si "Subzona cai de circulatie rutiera"

P.O.T. maxim admisibil propus

30.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus

1.32

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**





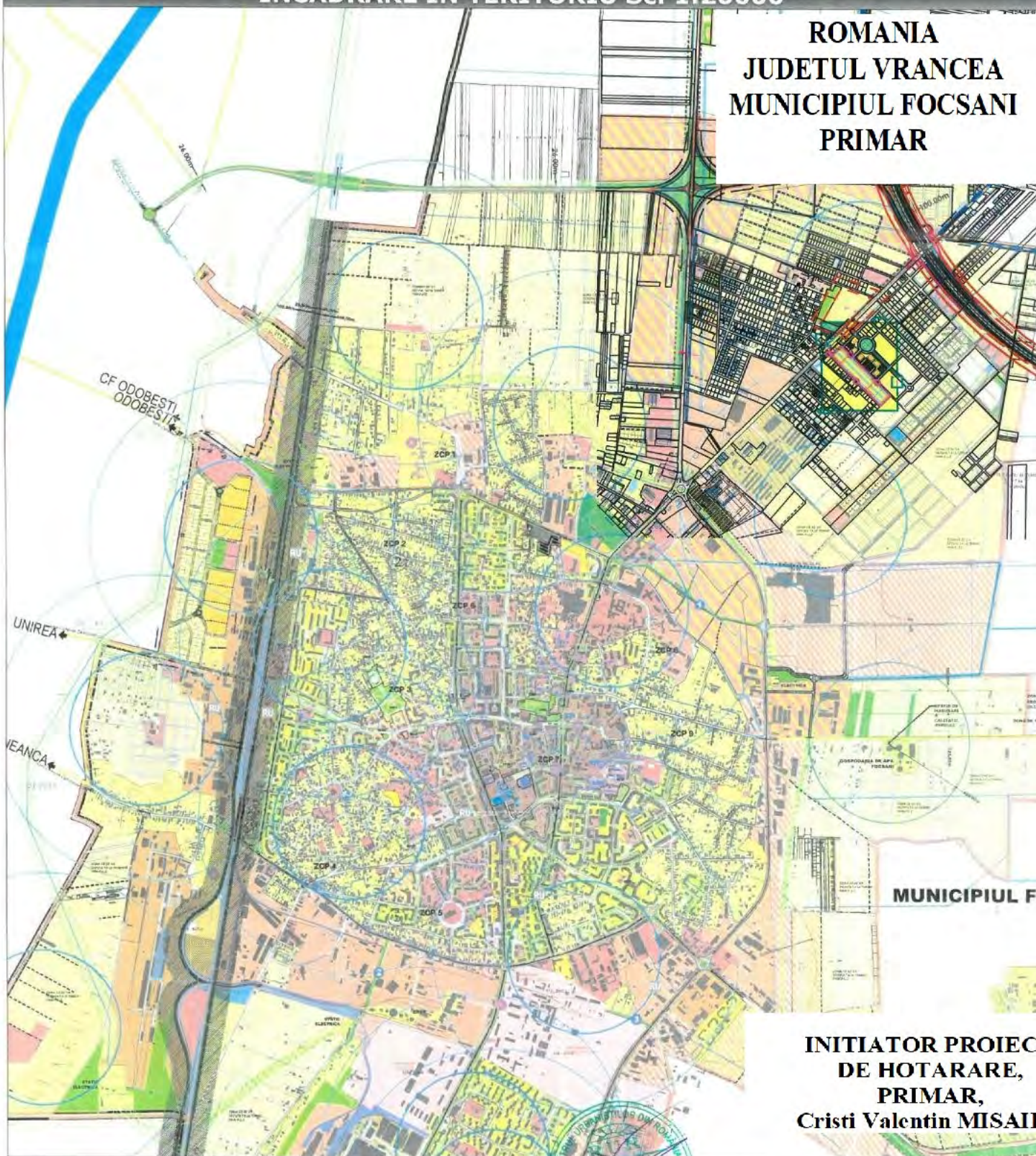
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
- ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE
LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE
(SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE)
LA PARTER
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180,
P182, Nr. cad. 72748, judetul Vrancea

U00.0 INCADRAREA IN TERITORIU
(pe suport importat din P.U.G. Focsani / 2024)

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000

**ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR**

**ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 2.10.2026**



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

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

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 27 238.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp



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

Beneficiari: **S.C. MYLANYARN YNVEST S.R.L.**
S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L. Proiect Nr.:
967 / 2026

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:20000	- ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 72748, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		-Data:	Titlu Plansa: INCADRAREA IN TERITORIU	Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2026		U00.0

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P176, P180, P182, Nr. cad. 72745, judetul Vrancea
U00.1 INCADRAREA IN ZONA
(pe suport importat din geoportal.ancpi.ro/imobile.html)

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 2.10.2026

INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

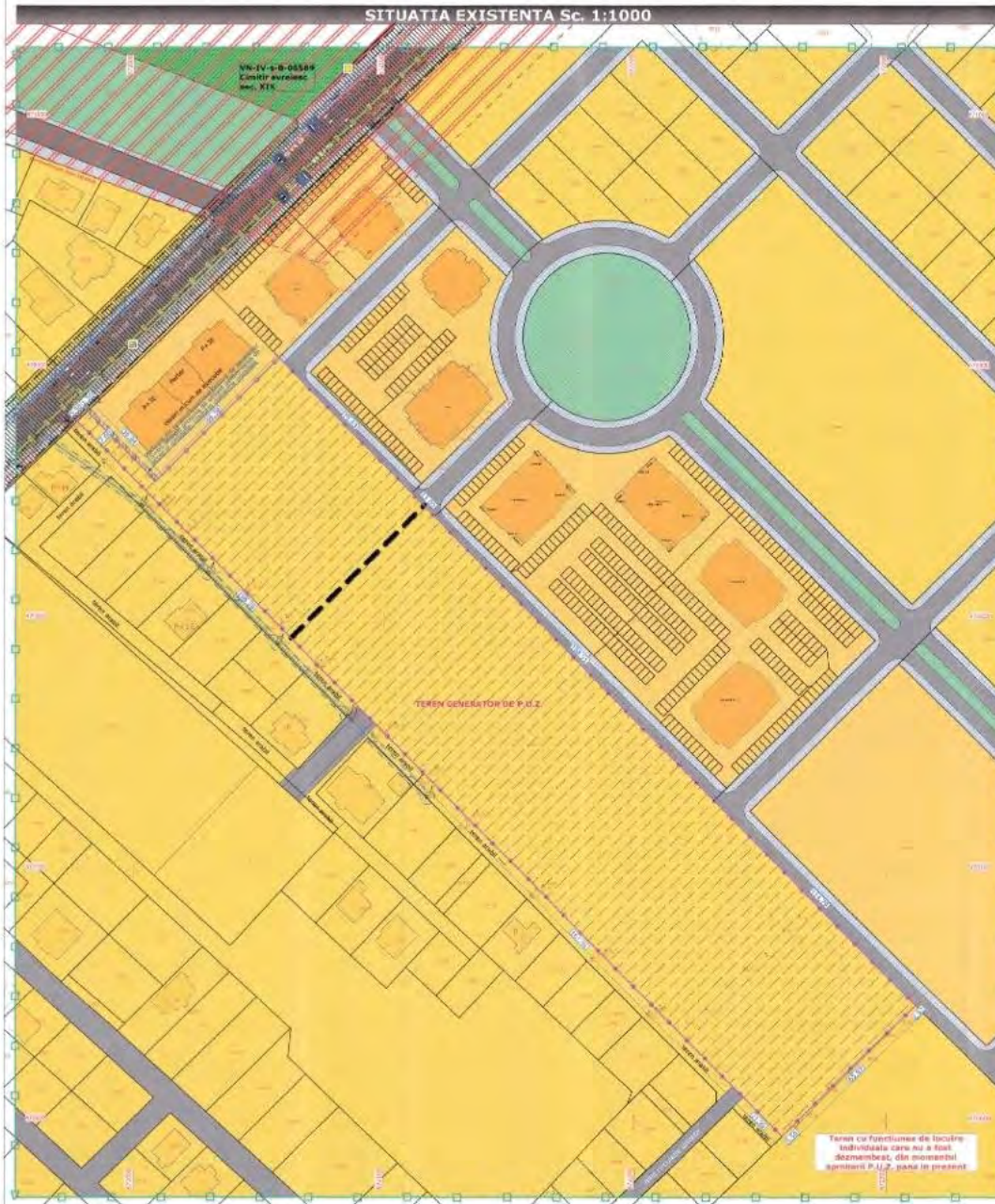
AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Funciunile terenurilor /construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:			
S. Funciunile terenurilor /construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:			
Limita zonei studiate		Limita terenurilor care s'au generat P.U.Z.	
Suprafața teren generator de P.U.Z.		= 27 238.00 mp	
Suprafața zona studiată		= 189 000.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari: S.C. MYLANARYN YNVEST S.R.L.	
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	
Proiect Nr.: 957 / 2026		Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER	
Scara: 1:5000		Faza: P.U.Z.	
Data: 2026		Titlu Planșă: INCADRAREA IN ZONA	
Planșă: U00.1		Scrie: Arh. Cosmin Nedelcu	
Scrie: Arh. Cosmin Nedelcu		Scrie: Ten. Pr. CAD, Săveanu Cosmin Virgil	
Desenat: Ten. Pr. CAD, Săveanu Cosmin Virgil		Scrie: Ten. Pr. CAD, Săveanu Cosmin Virgil	



**ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
DIN 2.10.2026**

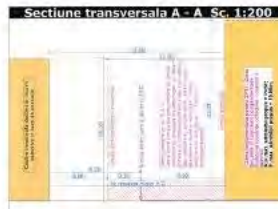
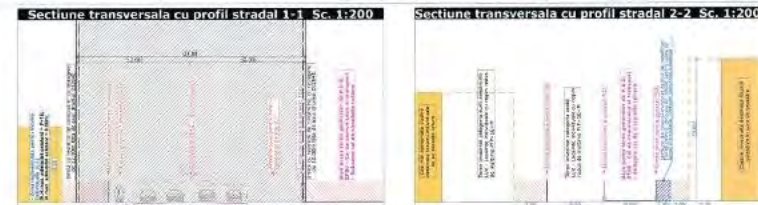
[illegible][illegible]

PLANUL TERITORIAL CONFORM MODULUI DE POZITIONARE A TERENURILOR SUPRASETATEI		SITUATIA EXISTENTA	
ZONE FUNCTIONALE		Suprafata mp	Procent suprafata totala
Zone teras. mod. p. l. (red. 10%) (E=10%) sub			
TOTAL TERENURI			

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

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

[illegible]

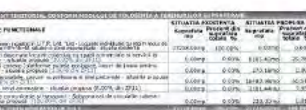
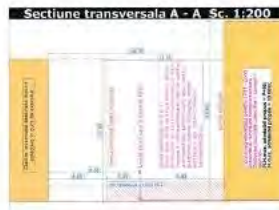
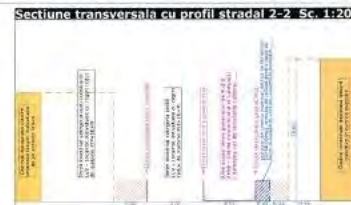
[illegible][illegible][illegible]

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE, BLOCURI DE
LOCUIT COLECTIVE, CU SPATII COMPLEMENTARE
DE LICIT COMERCIAL, S-NUA, CABINETE MEDICALE
LA PARTEA
Urbanism - Municipiul Timisoara, P.D. 739, P.D.2, P.D.4, P.D.
P.D.6, Str. S.C. 447A, Localul 500000
U02.0 REGULAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Calea asfaltata, cu trotuar, cu iluminat public, cu mobilier

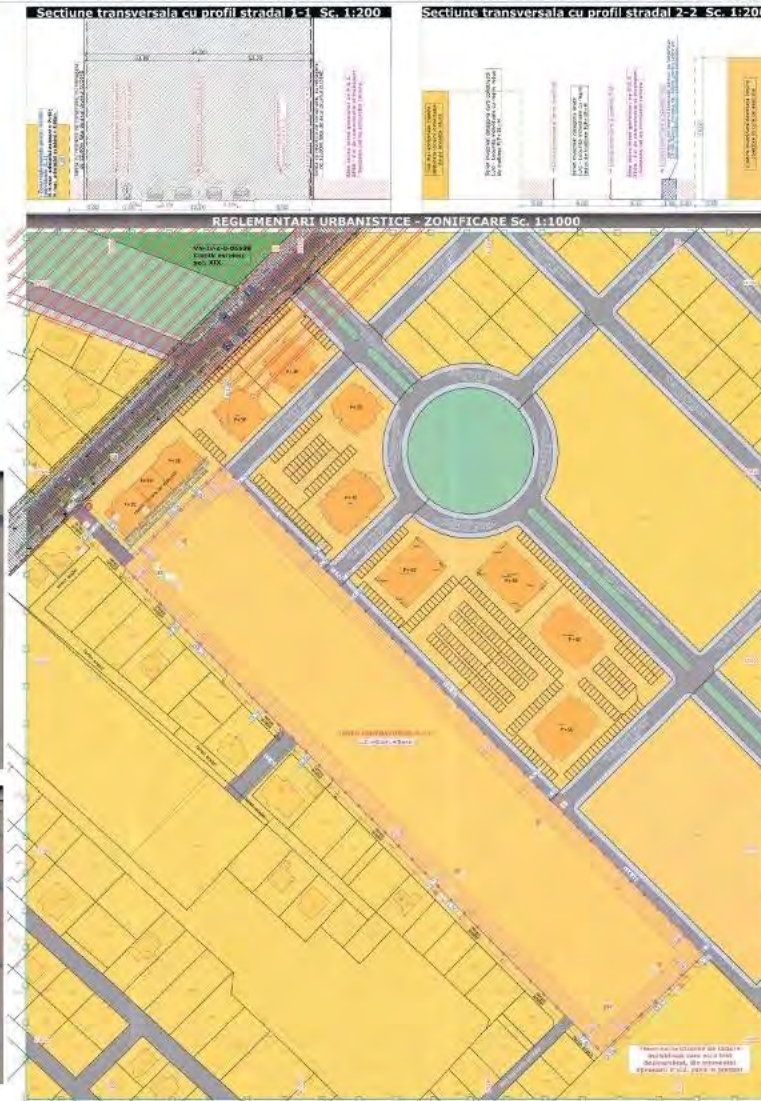
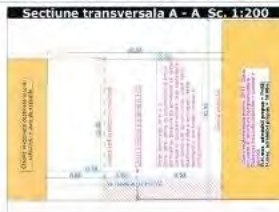
**ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR**

**ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 2.10.2026**

[illegible]

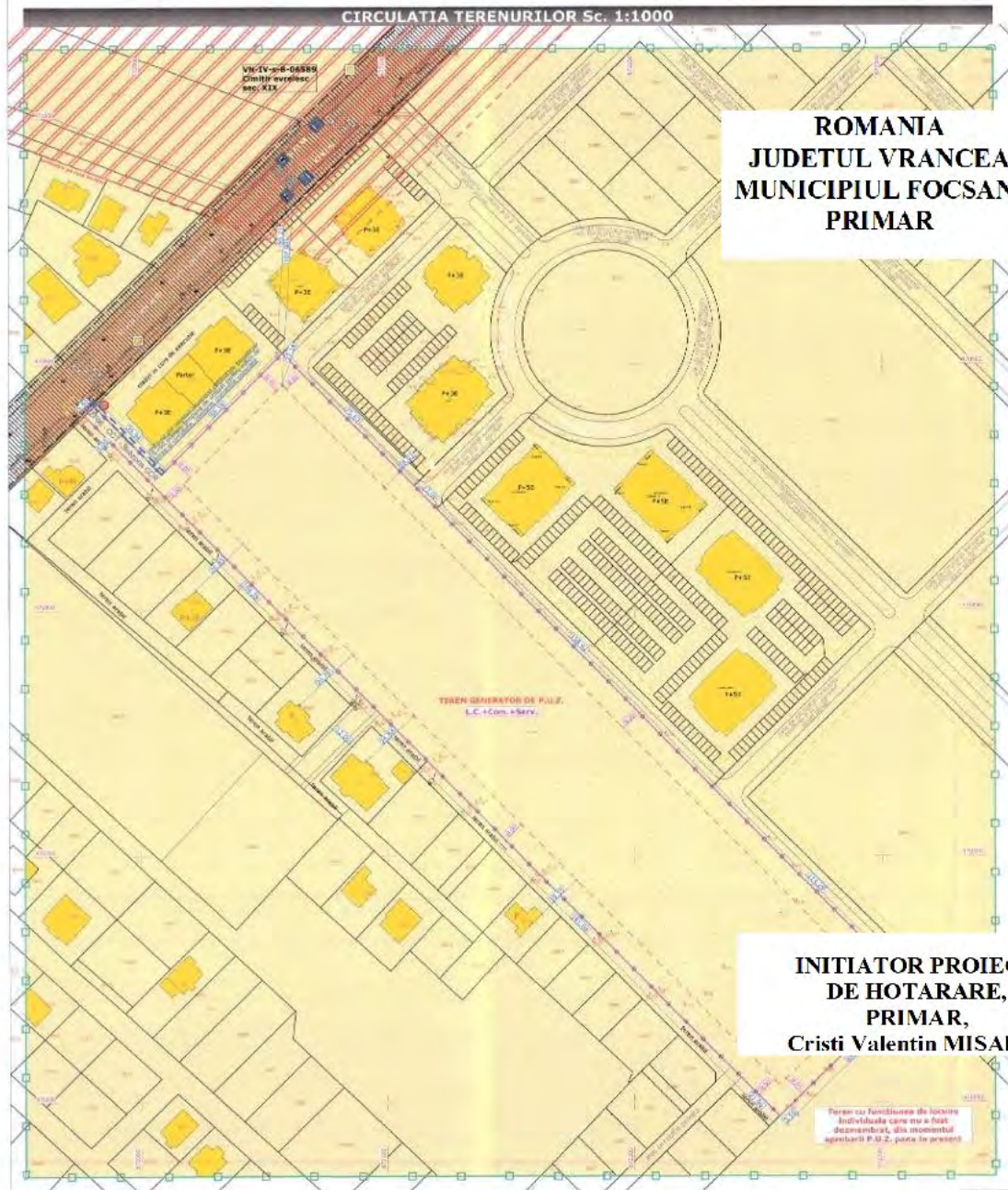


**ANEXA 10 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 2.10.2026**





**ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
DIN 2.10.2026**

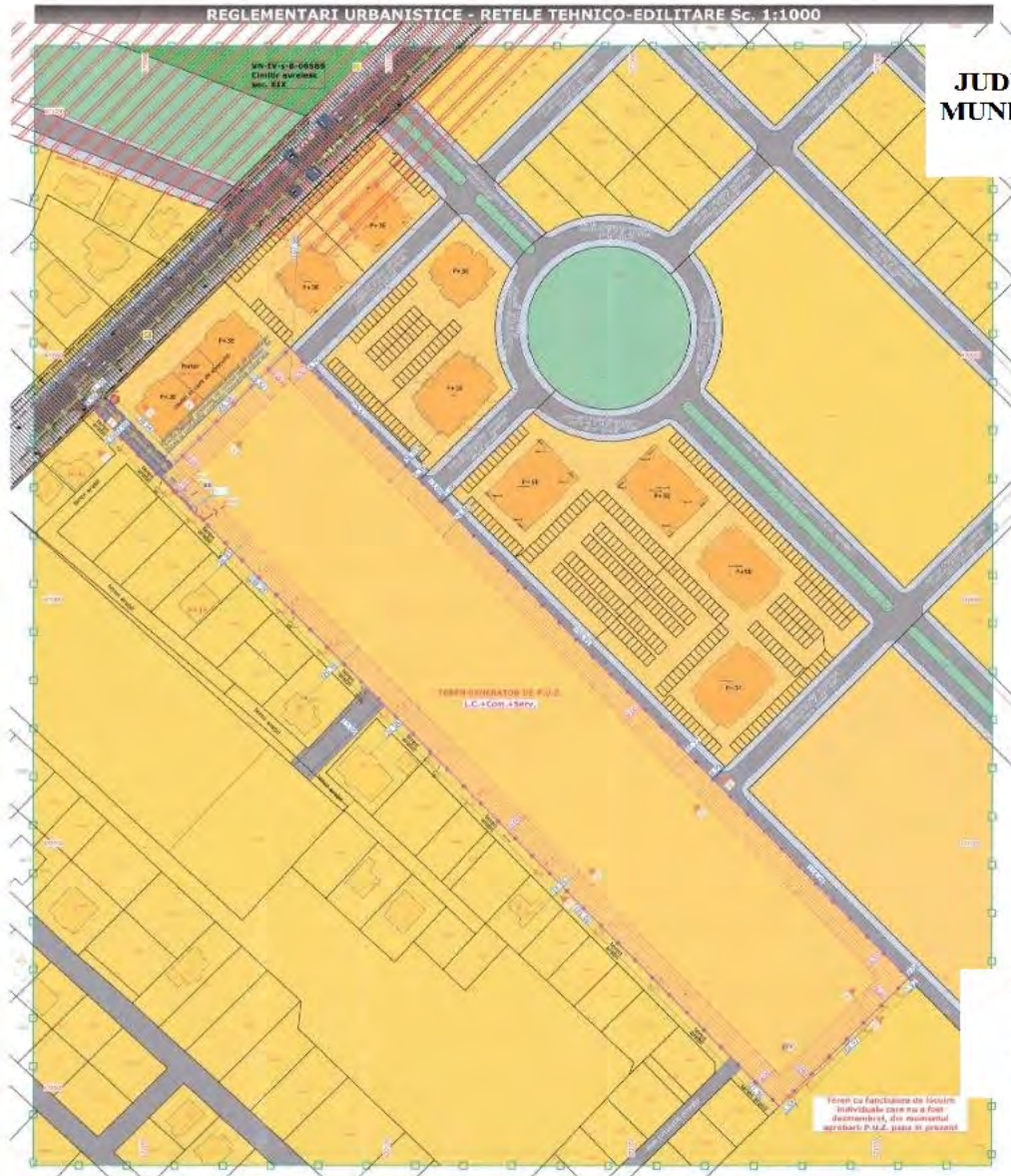


**AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta**

[illegible]



**ANEXA 13 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 2.10.2026**

[illegible]

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

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

[illegible]

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 102763/ 02.10.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026 «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1489 din 17.12.2025 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m² și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea societății Mylanyaryn Yrnvest SRL și S.C. Gemina Servexim S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 90117/02.09.2026 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» - intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182 , pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter», a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 17.09.2026.

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 27238 m² este situat în intravilanul municipiului Focșani, în zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1+M) situate în zone constituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar cu dotări de interes local, în unitatea teritorială de referință Li/d.

Având în vedere măsurile tranzitorii, conform art 582 din Legea nr.169/25 august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, 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. 1489 din 17.12.2025, emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 08 din 01.10.2026.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 102776/ 02.10.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 102763/ 02.10.2026 și faptul că în ședința CTATU din 17.09.2026 documentația "Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter" a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 01.10.2026, se fac următoarele precizări:

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.09.2026 au fost analizate documentația P.U.Z, cât și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026.

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. 1489 din 17.12.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef. nr. 8 din 01.10.2026

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. 94395/14.09.2026 privind documentația «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 102874/ 02.10.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39, P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m² și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 102776/ 02.10.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1489 din 17.12.2025, cu scopul: «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

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, societatea Mylanyaryn Yrvest S.R.L. și societatea Gemina Servexim S.R., a solicitat emiterea Avizului de oportunitate și ulterior a Arhitectului șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.09.2026 au fost analizate atât documentația P.U.Z, cât și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 94395/14.09.2026.

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 27238 m² este situat în intravilanul municipiului Focșani, în zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1+M) situate în zone constituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar cu dotări de interes local, în unitatea teritorială de referință Li/d.

Imobilul se învecinează la nord – est cu terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009, precum și cale de circulație privată, urmate de terenuri private cu funcțiunea de locuire colectivă.

La sud-est și sud - vest terenul se învecinează cu terenuri private cu funcțiunea de locuire individuală și cale de acces. Iar pe latura de nord – vest, terenul se învecinează parțial cu domeniul public, respectiv DJ 204 E, și parțial cu teren proprietate privată cu funcțiunea de locuințe colective.

Pe terenul analizat, în suprafață măsurată de 27 238 m², se propune realizarea următoarelor zone:

- Clădiri destinate locuirii colective cu spații comerciale și servicii la parter: 8105.40 m²;
- Dotări conexe (platforme pubele ecologice, locuri de joacă pentru copii): 270.18 m²;
- Alei carosabile, parcări supraterrane și alei pietonale: 16480.98 m²;
- Spații verzi amenajate – 2161.44 m²;
- Căi de comunicație și transport – subzonă și căi de circulație rutieră: 220,00 m².

Accesul se realizează din str. DJ 204 E – str. Cuza Vodă. Pentru reglementarea unui acces de 7 m s-a propus utilizarea a 1.5 m, pe o lungime de 40 m din terenul identificat cu numărul cadastral 75112. În acest sens în documentație se regăsește acordul notarial al proprietarului imobilului, acord autentificat cu nr. 1619 din 07.07.2026. Sunt necesare operațiuni cadastrale care vor fi operate înaintea obținerii oricărei autorizații de construire în baza P.U.Z. aprobat.

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.

Retragerile față de aliniament laturile nord-est, sud – est, sud – vest, nord – vest: 9 m, respectiv 39.94 m² față de DJ 204E, str Cuza Vodă.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 30%
- CUT max.: 1.32;
- Regim de înălțime: P+5E;
- H. max.: 19,00 m.

Circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996. Prin documentație se propune reglementarea unui procent de 7.93% din suprafața terenului.

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.

Având în vedere măsurile tranzitorii, conform art 582 din Legea nr.169/25 august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, 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. 1489 din 17.12.2026, 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. 94395/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter» – intravilanul Municipiului Focșani, T. 38, 39 P.175 – 178, 180 - 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748 în suprafață de 27 238 m²

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

F 044 Cerefe pentru emiterea aviz PUG

la: PRIMĂRIA MUN. FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

Nr. din 20



NR: 90117

DATA: 02/09/2026

COD: 5809E

CERERE

Subsemnatul¹⁾ MICO ARIAN MARIAN, CNP , cu domiciliul/sediul²⁾ în județul VRANCEA..., municipiul/orașul/comuna FOCSANI..., satul , sectorul , cod postal , str nr. bl. sc. et. ap. , telefon/fax 0231232777..., e-mail gloabaprezent@yahoo.com / S.C. MYLANYARYN YRNVEST SRL (43085205) în calitate de/reprezentant al S.C. GEMMA - GIULCIE SERVIZ SRL (CUI: 8484607) în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, solicit emiterea avizului tehnic pentru Planul urbanistic zonal³⁾, ELABORARE PUG - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE ELABORAT ÎN SCOPUL: COLECTIVE CU SPAȚII COMPLEMENTARE (SPAȚII CONVERGENTE, BIROURI, CABINETE MEDICALE, LA PARTER...

- [] Detalierii condițiilor de construire stabilite prin PUG;
- [] Modificării limitei intravilanului și realizării de operațiuni de urbanizare/dezurbanizare;
- ☒ Modificării parcelarului existent;
- [] Modificării funcționale acolo unde reglementarea PUG nu se mai poate aplica;
- [] Reconversiei funcționale sau proiecte de modificare a funcțiilor;
- [] Modificării reglementărilor la nivel de UTR;
- [] Modificării reglementărilor în zone protejate;
- [] Reglementării urbanistice a terenurilor restituite sau cu drept de proprietate reconstituit/constituit.

generat de imobilul⁴⁾ INTRAVILAN MUN. FOCSANI, 738, T. 39, P. 175, P. 178, P. 180, P. 182, NR. CAD. 72748 JUA VRANCEA

Studiul de oportunitate a fost analizat de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința nr. 14632... din data de 13.02.2026...

A fost obținut Avizul de inițiere nr. din data 05.03.2026, anexat prezentei.

Planul urbanistic zonal este coordonat/elaborat de către ARH. NEDELCU COSMIN..., respectiv urbanist cu drept semnătură R. U. R...., atestat NESE... și este compus din:

- a) Piese scrise:
 - memoriul general;
 - regulamentul local de urbanism;
 - planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice.
- b) Piese desenate:
 - planul de încadrare în PUG, cu marcarea unităților teritoriale de referință supuse reglementării prin planul urbanistic zonal;
 - planuri sectoriale privind situația existentă cu evidențierea disfuncționalităților;
 - planul cu reglementări urbanistice, care cuprinde și limitele și interdicțiile de urbanism, conformarea spațial-volumetrică, amplasarea dotărilor de interes public, cu marcarea tuturor zonelor de protecție,
 - condițiilor și limitelor în folosința terenurilor;
 - planul cu reglementări de precoordonare echipare edilitară;
 - planul privind circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică;
 - planul cu zonele de compatibilitate aferente amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare;
 - planul cu măsurile de reziliență climatică, reducerea insulelor de căldură și utilizare a energiei regenerabile.
- c) Alte piese scrise și desenate, după caz:

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 1485 din 14.02.2025 emis de PRIMĂRIA (copie) MUN. FOCSANI
- b) Dovada titlului asupra imobilului — teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Avizul unic integrat de la nivel local nr. din data împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului
- d) Avizul unic integrat de la nivel central nr. din data împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului, dacă este cazul.
- e) Alte avize și acorduri:
- f) Planul urbanistic zonal.
- g) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului
-

Micu ADRIAN

Semnătura**)



¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

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

²⁾ Adresa solicitantului:

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

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz: Președintele Consiliului Județean /Primarul municipiului București / Primarul municipiului

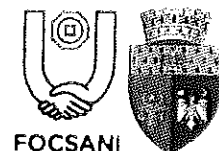
/ Primarul orașului / Primarul comunei

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia / pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.



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



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) MICU ADRIAN MARIAN REPREZENTANT SC MYLANYARYN YRNVEST SRL , SC GEMINA SERVEXIM SRL , cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada COMISIA CENTRALA nr. 24 A , bl. 24 A , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0237232777, e-mail globalproiect@yahoo.com, înregistrată la nr. 90117 din 02.09.2026 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 7 din 01.10.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) Elaborare P.U.Z. - construire blocuri de locuințe colective, cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter generat de imobilul*4) intravilanul municipiului, T. 38, 39, P. 175, 178, 180, 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748, în suprafață de 27.238 mp

Inițiator: S.C. Mylanyaryn Yrnvest SRL și S.C. Gemina Servexim S.R.L.

Proiectant: Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian

Studiul de oportunitate a fost analizat de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința nr. 2 din data de 23.02.2026

A fost obținut Avizul de inițiere nr. 1 din data 05.03.2026

Amplasare, delimitare suprafață zona reglementată, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul este situat în partea de nord - est a municipiului Focsani, T. 38, 39, P. 175, 178, 180, 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748, în suprafață de 27 238 mp, este proprietatea S.C. Mylanyaryn Yrnvest SRL și S.C. Gemina Servexim S.R.L., conform contract de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 2167 din 26.09.2023. Terenul are următoarele vecinătăți: nord – est cu terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009, precum și cale de circulație privată, urmate de terenuri private cu funcțiunea de locuire colectivă.

La sud-est și sud - vest terenul se învecinează cu terenuri private cu funcțiunea de locuire individuală și cale de acces. Iar pe latura de nord – vest, terenul se învecinează parțial cu domeniul public, respectiv DJ 204 E, și parțial cu teren proprietate privată cu funcțiunea de locuințe colective.

Suprafața terenului studiat: 180.000 mp - aceasta incluzând terenurile care fac obiectul reglementării prin prezentul PUZ, precum și terenurile învecinate necesare pentru analiza și fundamentarea soluției urbanistice propuse.

1. Prevederi P.U.G.-R.L.U. / P.U.Z.-R.L.U. în vigoare:

- UTR Li/d;
- regim de construire: P/P+1+M;
- funcțiuni predominante: zonă de locuințe individuale ;
- H max = 10 m;
- POT max = 40%. Pentru alte utilizări sau dotări POT: 60% sau 75% pentru parcelele de colț. Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: 50%;
- CUT max = 0,60. Pentru alte utilizări sau dotări: minim 1,20 - maxim 1,50, pentru parcele de colț. Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: 1,10;

- retragerea minimă față de aliniament = regim de construire cuplat H/2 minim 3 m, izolat H/2 minim 3 m;
 - retrageri minime față de limitele laterale = retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6,00 m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10,00 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță mai mică de 6,00 m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
 - circulații și accese: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U. anexa 4, aprobat prin H.C.L. nr 263/29 august 2024 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal;
 - echipare tehnico-edilitară: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică
2. Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- UTR LC +Com +Serv (ZF11) și Căi de comunicație și transport - subzonă căi de circulație rutieră: CC (ZF 06);
 - regim de construire: P+5E;
 - funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni complementare, comerț, servicii și subzonă căi de circulație rutieră;
 - H max = 19 m;
 - POT max = 30%;
 - CUT max = 1.32;
 - retragerea minimă față de aliniament = 9 m pe toate laturile, respectiv 39.94 pe latura de vest, față de Cuza Vodă, cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014, O.G. 43/1997
 - retrageri minime față de limitele laterale = 9 m, cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = 9 m, cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014;
 - circulații și accese: Accesul auto și pietonal se va realiza din DJ 204E - Cuza Vodă pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748. Totodată, pentru dimensionarea unui acces corespunzător se utilizează 1.5 m pe o lungime de 40 ml din C.F. 75112. În acest sens sunt necesare operațiuni cadastrale care vor fi operate înaintea obținerii oricărei autorizații de construire în baza P.U.Z. aprobat. În incinta imobilului circulațiile se vor realiza în concordanță cu legislația în vigoare, fără a afecta vecinătățile. Locurile de parcare se vor realiza cu respectarea anexei nr. 2 din P.U.G Focșani, aprobat prin H.C.L nr. 263/29 august 2024. Spațiile verzi se vor realiza pentru fiecare funcțiune în parte.
 - echipare tehnico-edilitară: Apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie se va realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate
3. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu:
- a). Avizul unic integrat de la nivel local nr. documentația intra sub incidența art. 582 din Legea 169/2026 emis la data: 30.09.2026, împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului
 - b). Avizul unic integrat de la nivel central nr. - emis la data: 11.09.2026, împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei de avizare integrată de la nivel național a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului dacă este cazul
 - c). Documentația de urbanism PUZ, constând în piesele scrise și desenate, vizate spre neschimbare.

Specialiștii cu drept de semnătură împreună cu beneficiarul documentației răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor și pentru respectarea în integralitate a legislației în vigoare la coordonarea documentațiilor sau elaborarea părților de documentații, potrivit dreptului de semnătură acordat de Registrul Urbiștilor din România.

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

Proiectul pentru autorizarea construirii și proiectul tehnic de execuție se pot 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. **1489** din **17.12.2025**, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

Arhitect șef,
George - Daniel Păduraru - Coban

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 inițiere.

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 și de reglementare a P.U.Z.

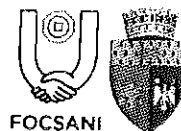
*) Se completează, după caz: Consiliul Județean / Primăria Municipiului București / Primăria Municipiului / Primăria Orașului / Primăria Comunei

**) Se completează, după caz: Președintele Consiliu Județean / Primarul general al municipiului București / Primar.

***) Se va semna de arhitectul-șef, care îndeplinește studiile stabilite la art. 126, alin (1) din Legea nr. 169/2026.



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



Siglat digital de: MUNICIPIUL FOCSANI

Nr: 14637 din 13.02.2026

Intrare/iesire



Nr: 14637
An: 2026
Cod: 97532

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă

Semnat digital de catre
Misaila Cristi-Valentin
Data: 05.03.2026 15:07:26

Ca urmare a cererii adresate de*1) MICU ADRIAN MARIAN REPREZENTANT SC MYLANYARYN YRNVEST SRL SI SC GEMINA SERVEXIM SRL , cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada COMISIA CENTRALA nr. 24 A , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail GLOBALPROIECT@YAHOO.COM , înregistrată la nr. 14637 din 13.02.2026 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1 din 05.03.2026

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) Elaborare P.U.Z. - construire blocuri de locuințe colective cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter generat de imobilul*4) municipiul Focșani, T. 38, T. 39, P. 175, 178, 180, 182, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748, în suprafață de 27.237 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 rezultate în urma dezmembrării conform PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009, respectiv căi de acces, locuințe colective și funcțiuni complementare, la sud de imobilele identificate cu numerele cadastrale 54217 și 59638, urmate de imobile cu funcțiunea de locuințe individuale, la est de imobil identificat cu numărul cadastral 62898, la vest de imobilul identificat cu numărul cadastral 72747 și DJ 204 E

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Prin prezenta documentație de urbanism se propune o nouă zonificare, respectiv funcțiune pentru locuințe colective cu spații comerciale, birouri, cabinete medicale la parter, locuri de parcare, spații verzi și loc de joacă, conform planșei "Reglementări urbanitice - zonificare". Conform documentației depuse, accesul la imobil se va realiza din Cuza Vodă - DJ 204E, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72748. De asemenea pentru dimensionarea accesului în mod corespunzător se va utiliza și teren parțial din lotul identificat cu numărul cadastral 72747. În acest sens, documentația pentru avizul final va conține și acordul notarial al proprietarilor afectați de servitute. Căile de acces rezultate se vor utiliza fără a afecta căile de acces învecinate.

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

Funcțiune pentru locuire colectivă cu spații complementare (spații comerciale, birouri, cabinete medicale) la parter - L.C., regim de înălțime P+5E - H.maxim 19 m, POT: 30%, CUT:1.32. Conform planșei de reglementări limita edificabilului față de limitele proprietății pe laturile nord, est, sud și vest - 9.0 m

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

Locurile de parcare se vor realiza conform Anexei 2 din PUG Focșani, aprobat prin HCL nr. 263/29 august 2024, pentru fiecare funcțiune propusă prin documentație. Spațiul verde se va realiza, cu respectarea H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, atât pentru locuințe colective, cât și pentru spațiile comerciale de la parter. Utilitățile se vor realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate și a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare. Soluția tehnică privind modul de asigurare a utilităților se va

prezenta în documentația pentru obținerea avizului Arhitect Șef, conform condițiilor stabilite în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.02.2026

5. Capacitățile de transport admise

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

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1489 din 17.12.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate. Având în vedere soluția propusă privind accesul din Cuza Vodă - DJ204E, documentația finală va conține și acordul notarial al proprietarilor afectați de utilizarea unei porțiuni din terenul identificat cu numărul cadastral 72747, în vederea dimensionării unui acces corespunzător, în concordanță cu legislația în vigoare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1489 din 17.12.2025, emis de Primăria municipiului Focșani .

Achitat taxa de 70 lei, conform Chitanței nr.33113350 din 13.02.2026

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.03.2026.

Arhitect șef,
George - Daniel Păduraru - Coban

Semnat digital de către
Paduraru-Coban George-Daniel
Data: 05.03.2026 13:51:53

G.-D.P.-C. /2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

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

*2) Adresa solicitantului:

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului.....;
- Primăria Orașului.....;
- Primăria Comunei.....;

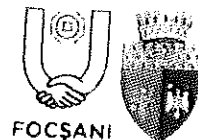
**) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar;

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



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



Nr: 113164
An: 2025
Cod: 17E78A

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1489 din 17.12.2025

ELABORARE P.U.Z. - CONSTUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE
În scopul: CU SPAȚII COMPLEMENTARE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI,
CABINETE MEDICALE) LA PARTER

Ca urmare a cererii adresate de SC MYLANYARYN YRNVEST SRL ȘI SC GEMINA SERVEXIM SRL cu sediul în județul VRANCEA, municipiul FOCȘANI satul , , sectorul -, cod poștal -, strada COMISIA CENTRALĂ, nr. 24 A , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0237232777, email -, înregistrată la nr. 113164 din 28.11.2025,

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul VRANCEA, municipiul Focsani, strada INTRAVILAN T. 38.39; P. 175-178, 180-182, sau identificat prin

CF 72748 nr. topografic T. 38.39; P. 175, 178, 180, 182, nr. cadastral 72748

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:

Terenul situat în intravilanul municipiului Focșani, în suprafață de 27238mp, este proprietatea SC GEMINA SERVEXIM SRL și SC MYLANYARYN YRNVEST SRL conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară de informare având nr. cerere 119016 din data de 12.11.2025, fără sarcini notate. Imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren categoria de folosință arabil în suprafață de 27238mp;

Destinația stabilită: conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024, terenul se află în zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1+M) situate în zone neconstituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local, în unitatea teritorială de referință Lijd, conform planșă "Reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă" și planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferente PUG.

Imobilul se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de intravilan. Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiului Focșani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018.

Unitatea teritorială de referință Lijd:

"Lijd - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M), situate în zone neconstituite.

- locuințe individuale cu maxim P+1E+M în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela);

- echipare edilitară;

- circulații carosabile și pietonale;

- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol;

- dotări de interes local.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

Focșani – cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria unui nivel curent.

Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 m² în ceea ce privește aria desfășurată-construită (ADC);
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 m² se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Focșani – cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros; "

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Elaborarea documentației de urbanism solicitată - "**ELABORARE P.U.Z. - CONSTUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMPLEMENTARE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE) LA PARTER**" 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 civil și H.G.R. 525/1996. Edificarea rețelelor tehnico - edilitare se va realiza conform avize și reglementări. După aprobare PUZ și RLU aferent, se pot declanșa procedurile legale pentru realizarea de investiții ce implică expropriere 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:

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

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

Focșani - cadrul urban constituit / **LOCUINȚE COLECTIVE MICI/MARI. LOCUINȚE INDIVIDUALE** - cartiere

Parcelele construibile vor îndeplini următoarele condiții:

- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 10,00 m (Lijc, Lijp) și/sau 12,00 m (Lijd) pentru locuințele cuplate;
- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 12,00 m (Lijc, Lijp) și/sau 15,00 m. (Lijd) pentru locuințele izolate;

- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 22,50 m pentru locuințele colective mici și sau 25,00 m pentru locuințe colective mari;

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul parcelei, să aibă forma regulată și o suprafață minimă de 1200 m²; - unitățile locative vor avea suprafețe minime cel puțin egale cu: 80 m²/loc (locuințe colective mici), 110 m²/loc (locuințe colective mari), 150 m²/locuințe cuplate, 200 m² pentru locuințe izolate.

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

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

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

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

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

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

- înscrierea în regimul de aliniere existent;

- cu 3,00 m – 5,00 m, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;

- cu 4,00 m – 6,00 m, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00 m – 10,00 m (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care nu au funcția de 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 străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 m; fac excepție de la această 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.

Retragera minimă față de aliniament pentru construcții noi

- stradă cat. I/II - regim de construire cuplat 5 m, izolat - 5 m.

- stradă cat. III - regim de construire cuplat 4 m, izolat - 4 m.

- intersecții cat. I cu II - regim de construire cuplat 6 m, izolat - 6 m.

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

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

Pentru zonele existente, se va respecta retragera 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 respectiv, 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.

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

Înseria 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 regulă (criteriu obligatoriu);

- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;

- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul 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 aceasta regulă (criteriu obligatoriu);

- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;

- În cazul 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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Noului Cod Civil (NCC – 0,60 m fără ferestre de vedere, respectiv 2,00 m pentru ferestre de vedere, art. 612, art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare). Amplasarea construcțiilor se va face și cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ($H \leq D$, H – înălțimea construcțiilor, D – distanța dintre fronturile construite).

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

ART. 3, (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (Ord. nr. 119/2014, art. 2, alin. 3)

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

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

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10,00 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță mai mică de 6,00 m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4,00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi

- retragerea față de limitele laterale - regim de construire cuplat $H/2$ min. 3 m, izolat $H/2$ min. 3 m;

- retragerea față de limita posterioară $H/2$ min. 5 m.

Unde: H = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,00 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii

construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederile nefiind valabile în cazul anexelor și garajelor. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Nu se permite realizarea de garaje/platforme de garare (sau de reparații auto, inclusiv spălătorii self-wash) în incintele

sau adiacent ansamblurilor de locuințe colective (mici sau mari)

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

Distanțele minime dintre clădirile de pe 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.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,00 m.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m).

Accese carosabile

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

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de 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 nr. 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accese pietonale

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

În sensul art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani. Îmbrăcămîntea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

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

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

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

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

c) spații amenajate pentru gararea și parcare 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, remorile 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 ISJE (ZCP 1-9, exceptând 7 - ZC), necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

În cazul locuințelor individuale, cu lot propriu, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în

afara circulațiilor publice

În cazul locuințelor colective, parcajele - garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150,00 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10,00 m.

Necesarul minim de parcaje în cadrul zonelor rezidențiale (individuale, colective mici)

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (familiale) mici, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 m²;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 m²;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- minimum două locuri de parcare
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Anexa nr. 4 din R.G.U.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

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

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor (nou propuse / corpuri de clădire noi) se va avea în vedere:

- a. protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- b. respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii 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 însoirii acestora;
- c. se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentația P.U.Z., inclusiv pe zona învecinată amplasamentului (2 loturi stânga/dreapta, 2 loturi spate în spate și/sau pe vis-a-vis-ul străzii) pentru care se va emite AC (cu respectarea pct. b de mai sus).

3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare) - excepție obiectivele de utilitate publică (cele propuse în perioada de valabilitate a P.U.G.).

Se permite depășirea cu un singur nivel (o singură dată) pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și fără aprobarea unei documentații de urbanism (Legea 193/2019, pentru modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.111, lit. d și e).

Focșani - cadrul urban constituit / LOCUINȚE INDIVIDUALE - cartiere

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe individuale, trup principal (cadru urban) al municipiului Focșani se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/ corpurilor de clădire existente.

Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj + mansardă) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E, (S)+P+1E+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 8,00 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 10,00 m.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Focșani - cadrul urban și rural constituit / LOCUINȚE INDIVIDUALE - cartiere

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși

45° Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplări (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din R.G.U. respectiv: HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare – R.G.U. / ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

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

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațadă spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor. Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATv.

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

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare – R.G.U. / ART. 28

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind

realizarea, extinderea, modernizarea, reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului”;

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supratereană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor;

5. Echiparea cu utilități (capitol din Certificatul de Urbanism, c1. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Legea nr. 159/2016 - ART. 34 - (1) Toate clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire, inclusiv clădirile care au elemente aflate în proprietate comună, precum și clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire pentru lucrări de renovare majoră, după data de 31 decembrie 2016, vor fi prevăzute cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru rețele de mare viteză. (4) Condițiile de aplicare a prevederilor alin. (1) și (2) se stabilesc prin normativele tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2).

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).

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Locuințe individuale

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

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 20 % 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 cărcia 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.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi bănci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediata apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale.

ARTICOLUL 14 -împrejmuiri.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

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 componenta zonei L a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

Clădiri/corpur noi în L1d - 40% (max.)

- pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși 60% pentru parcele comune 75% pentru parcele de colț.

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni 50%.

În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul P.O.T.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

Pentru subzonele funcționale ce intră în componenta zonei L a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

Clădiri/corpur noi în L1d – 0,60 (max.) Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).

- pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși 1,20 pentru parcele comune, 1,50 pentru parcele de colț.

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni 1,10.

Pentru parcelele/loturile ce au edificate 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), C.U.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini 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

Il presente contratto di locazione ha per oggetto la concessione in locazione di un appartamento sito in via ... n. ... a ... (C.A. ...), di proprietà di ... (C.A. ...), per un periodo di ... (anni/mesi/giorni) a decorrere dal ...

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

c) :

□ D.T.A.D.

P.D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
10. Avizele și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apa

☒ canalizare

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică,

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

Extras de carte funciארă pentru informare și extras de plan cadastral actualizate la zi;
 Acordul de certificare al proprietarilor afectați de reglementările propuse (dacă e cazul);

d.2) Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu☐ protecție civilă

☒ sănătatea populației

☒ securitatea la incendii ☐ protecție civilă ☒ sănătatea populației

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

(copie):

Aviz de oportunitate;

CTATU - aviz PUZ;

CJ Vrancea- pentru acces;

IPJ- Serviciul Rutier;

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

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 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 RUR; 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;
... (seală administrativă al autorității competente pentru protecția mediului);

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

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

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

~~PRIMAR,~~
Cristi Valentin Mișailă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF.
George - Daniel Păduraru -
Coban

ŞEF SERVICIU,
Ionela - Adriana Ciobanu

**ÎNTOCMIT,
Adina Serea**

Achitat taxa de 282 lei, conform Chitanței nr. DC18 din 28.11.2025

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

Achitat taxa de urgență de lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de _____. _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 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,

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