



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE
26 IANUARIE 2026**

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 6871/26.01.2026;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective» a doamnelor Damian Daniela și Herăscu Anca, înregistrată la Primăria Municipiului Foșcani cu nr. 119385/16.12.2025;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 1 din 20.01.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024;
- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Foșcani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;
- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul art. 129 alin. (2), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 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 (Plan încadrarea în zonă), nr. 5 (Plan încadrare în P.U.G.), nr. 6 (Plan situație existentă), nr. 7 (Plan reglementări), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9 (Plan rețele edilitare), nr. 10 (Plan circulația juridică a terenurilor), nr. 11 (Plan

etapizare investiție), nr. 12 (Plan ilustrare urbană posibilități de mobilare) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. Se vor asigura cel puțin două căi de acces pentru zona reglementată, înainte de emiterea autorizației de construire, iar utilizarea ambelor ieșiri se vor realiza cu relație cu dreapta, potrivit regulilor de circulație auto.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan încadrare în zonă), nr. 5 (Plan încadrare în P.U.G.), nr. 6 (Plan situație existentă), nr. 7 (Plan reglementări), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9 (Plan rețele edilitare), nr. 10 (Plan circulația juridică a terenurilor), nr. 11 (Plan etapizare investiție) nr. 12 (Plan ilustrare urbană posibilități de mobilare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către doamnele Damian Daniela și Herăscu Anca, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef.

Inițiator proiect de hotărâre
P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă

Avizat,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 29 ianuarie 2026;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 28 martie 2026.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 2674/ 15.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective"

Municipiul Focșani, Bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral: 67942, în suprafață de 15478 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către doamnele Damian Daniela și Herăscu Anca, beneficiare ale documentației "Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective", pe terenul identificat cu numărul cadastral: 67942, în suprafață de 15478 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. 916 din 03.10.2024, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective", 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. 24068/17.03.2025** 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. 80357/02.09.2025**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne **nr. 25274/19.03.2025** și **nr. 81990/08.09.2025**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **21.03.2025 – 21.04.2025** (model panou 1) și **11.09.2025 – 11.10.2025** (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.,





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



În locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **19.03.2025** (model 1) și **04.09.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **19.03.2025 – 12.04.2025** (panou 1) și **04.09.2025 – 28.09.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **21.03.2025 – 15.01.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită **”Elaborare PUZ pentru construire imobile locuințe colective”**.

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. 25588/19.03.2025, 20414/05.03.2025, 26238/21.03.2025, 26241/21.03.2025, 26229/21.03.2025, 26203/21.03.2025, 26193/21.03.2025, 26244/21.03.2025, 26177/21.03.2025, 26271/21.03.2025, 26267/21.03.2025, 26281/21.03.2025, 26296/21.03.2025 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Nu au fost înregistrate observații, obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare PUZ.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin 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**



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



**Plan de acțiune pentru implementare
investiții lor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL**

A. Date de recunoaștere a documentației :

Denumire proiect: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE**

Beneficiari: **DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA**

Proiectanti: **CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
SC ADIMAR ARH STUDIO SRL**

Amplasament: **Municipiul Focșani , b-dul Brailei nr.131 , nr. cad 67942
, jud.Vrancea.**

Nr. proiect: **05/2025**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborarii: **IUNIE 2025**

b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - cheltuieli pentru alimentarea cu apă și canalizare a obiectivului în baza unui proiect de specialitate; - cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate ;
- realizarea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate ;
- amenajarea accesului;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții;
- intabularea construcției/construcțiilor;

VERIFICAT
arh. Florin MANDRU



INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

INTOCMIT,
arh. Adrian GAFITEI

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: Municipiul Municipiul Focșani , b-dul Brailei nr.131 , nr. cad 67942, jud.Vrancea.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

1.4. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

2. Baza legală a elaborării

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.
- Studiul geotehnic.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESŢI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC,J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea şi realizarea tuturor construcţiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în Municipiul Focşani , b-dul Brailei nr.131 , nr. cad 67942, jud.Vrancea.

3.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, **zona locuinte colective - LC** , în limitele:

- **NORD** – SC EMCOS COM SRL;
 - Dobre Nicu si Matilda , Dobre Vasile si Tereza;
- **SUD** - B-dul Brailei ;
 - SC GI NONA SERVICE SRL;
 - Batarca Liviu ;
 - SC CRISTIRAJ COURIER SRL ;
- **EST** - Damian Daniela si Herascu Anca – cale de acces – nr.cad 59754;
- **VEST** - Statia meteo Focsani ;
 - SC SIGMA PREMIUM SA ;

Limita zonei studiate este figurată în planşa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcţională a zonei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activitate propuse şi este evidenţiată în planşa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor.

În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcţiunea de **locuinte colective (LC)**

Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum şi pe loturile rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

1. Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural (al vegetaţiei mature şi sănătoase) şi al echilibrului ecologic, precum şi refacerea cadrului natural.

2. Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere posibilitatea existenţei în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază şi să anunţe emitentul autorizaţiei. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

3. Terenurile nu sunt incluse în listele monumentelor istorice si / sau ale ariilor ori a zona de protecţie a acestora.

4. Aspectul exterior al clădirilor.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC/J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului vecinătăților siturilor, peisajelor naturale sau urbane prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției. Spre spațiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, însă nu este obligatorie realizarea împrejurii spre spațiul public.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

1. Siguranța în construcții.

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- HG nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996;

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

2. Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiune de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, în funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

3. Executarea lucrărilor de construire în zonele de servitute și de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de deținătorii de gospodărie. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

4. Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUDEȚ. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC-J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos. Procentul maxim de ocupare a terenului este de:

- **LC –zona locuinte colective** $POT_{max} = 35,00 \%$

5. Coeficientul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului stabilită în aliniatele de mai jos. Coeficientul maxim de ocupare a terenului este de :

- **LC –zona locuinte colective** $CUT_{max} = 1.20$

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Orientarea față de punctele cardinale.

Zona LC – locuinte colective

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,1 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1) art.2 din OMS 119/2014.

2. Amplasarea față de aliniament.

Zona LC – locuinte colective

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile propuse se vor amplasa cu retragere în aliniamentul propus prin documentație, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii și conform plansei de reglementari – U3:

- S - 42,00m - retragere fata de b-dul Brailei
- E - 58,00 m - fata de limita de proprietate - cale de acces 59754

Se pot amplasa în afara zonei edificabile următoarele tipuri de construcții:

- alei pietonale si carosabile;
- spatii verzi ;
- loc de joaca pentru copii ;
- împrejurimi și casa poartă (maxim parter);
- clădiri și instalații edilitare;
- parcaje;

3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Se pot amplasa mai multe construcții/clădiri pe aceeași parcelă, cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

4. Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

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

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

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 1B, ODOBEȘTI, JUDEȚ. VRANCEA CIF: 46515668 Nr. înmatriculare: J39/736/2022 EUID: ROONRC.J39/736/2022 Telefon: 0762.474.173		CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii nr.26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
--	--	---	--

5. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.

Zona LC – locuințe colective

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelei - min 3,00 m - pentru toate laturile – conform planșa reglementari urbanistice U3.

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

6. Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

6.1 În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.2 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

6.3 În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și avizul deținătorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri față de limita de proprietate a drumului public va fi: **42,00m - retragere față de b-dul Brailei și 58,00 m - față de limita de proprietate - cale de acces 59754 – conform planșa reglementari urbanistice U3**

7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118.

2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

3. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

4. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBES TI, JUD. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC-J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii
nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente, prin extinderi de rețele de la operatorii existenți în zona și conform avizelor/acordurilor de principiu emise de către: CUP, DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA și DISTRIGAZ.

3. Realizarea de rețele tehnico - edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

4. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

5. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

1. Parcarea vehiculelor aferente utilizării construcțiilor trebuie asigurată în spații private, în afara domeniului public. Parcarile vor respecta prevederile PUG 2024 Focsani, pentru zona de locuințe colective- LC :

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mică decât 100 m²
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mare decât 100 m²

-minimum două loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp

2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.

3. Se va trata ca spațiu verde – incintă = **minim 30 %** din suprafața totală a zonei de locuințe colective LC – adică 4.644 mp.

4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

5. Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.

Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESŢI, JUD. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

6. Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât şi prin calitatea execuţiei. Spre spaţiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, însă nu este obligatorie realizarea împrejmuirii spre spaţiul public.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone şi subzone funcţionale

Zona propusă va avea funcţiunea de : **ZONA LOCUINTE COLECTIVE – LC**, stabilită conform cerinţelor documentaţiei şi evidenţată în planşa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.

• **LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE şi SUBZONE FUNCŢIONALE

Reglementările specifice pentru fiecare zonă funcţională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE

1. GENERALITĂŢI

Art. 1. Funcţiunea dominantă a zonei: Funcţiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidenţială – Locuinţe

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2. Utilizări admise:

- locuinţe colective şi semicolective cu maxim P+8E niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), condiţionat de avizul meteorologic;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- scuaruri şi grădini publice; construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri; micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislaţiei în vigoare din domeniu. Platforme rutiere pentru accesul la subsol şi cele destinate circulaţiilor de pe parcelă.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUDEȚ. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC-J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

Art. 3. Utilizări admise cu condiționări.

La parterul imobilelor se admit următoarele categorii funcționale:

- funcțiuni: comerț, birouri, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, sub condiția ca suprafața acestora să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; să beneficieze de locuri de parcare a autoturismelor în condițiile prescrise de prezentul RLU;
- invatamant prescolara cresa-gradinita, spatii administrative;

Art. 4. Utilizari interzise:

- Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.
- Este interzisa orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
- Construirea de abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri
- Este interzisă amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5. Caracteristicile parcelelor : suprafete , forme, dimensiuni:

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

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

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile propuse se vor amplasa cu retragere în aliniamentul propus prin documentație, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelilor, delimitate conform legii. :

- S - 42,00m - retragere fata de b-dul Brailei
- E - 58,00 m - fata de limita de proprietate - cale de acces 59754

Se pot amplasa în afara zonei edificabile următoarele tipuri de construcții:

- împrejuriri și casa poartă (maxim parter).
- clădiri și instalații edilitare.
- parcaje.
- loc de joaca pentru copii ;
- alei pietonale si carosabile;
- spatii verzi



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESTI, JUD. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

ELUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon: 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii
nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

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

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelei - min 3,00 m - pentru toate laturile – conform planșa reglementari urbanistice U3.

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

Art. 8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Art. 9. Circulații , accesuri

Terenul reglementat beneficiază de acces direct din Bulevardul Brăilei, prin doua puncte de acces distincte:

Acces principal – latura sudică - se va realizează direct din B-dul Brăilei, fiind destinat circulației mixte (pietonală și carosabilă) și asigură accesul general în incintă.

Circulația autovehiculelor dinspre Calea Munteniei este reglementată prin restricționarea virajului la stânga, atât la intrare, cât și la ieșire, evacuarea traficului realizându-se exclusiv prin viraj la dreapta.

Profilul transversal al accesului este alcătuit din două benzi de circulație, fiecare cu lățimea de 3,50 m, și trotuare laterale cu lățimea de 1,20 m.

Acces secundar – latura estică se va realiza prin calea de acces cu nr. cadastral 59754, situată pe latura estică a terenului, care asigură legătura directă cu Bulevardul Brăilei, asupra acesteia fiind instituită servitute de trecere în favoarea terenului cu nr. cadastral 67942.

Circulația este organizată cu prioritate pentru intrarea în incintă. Pe un tronson de aproximativ 20 m, drumul este îngustat la 4,25 m și prevăzut cu semnalizare rutieră pentru circulația în siguranță din ambele sensuri. Accesul la Bulevardul Brăilei din calea de acces cu nr. cadastral 59754, permite virajul la stânga atât la intrare, cât și la ieșire.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118.

Art. 10. Stationarea autovehiculelor

Parcarea vehiculelor aferente utilizării construcțiilor trebuie asigurată în spații private, în afara domeniului public

Parcările se vor efectua în interiorul proprietatii , conform Anexa 2 din PUG Focsani , pentru locuințe colective :

- 1 loc de parcare / apartament ,pentru apartamente cu cu aria utila mai mica decat 100 m²
- 2 locuri de parcare / apartament ,pentru apartamente cu cu aria utila mai mare decat 100 m²

Art. 11. Înălțimea maxima admisa

$$H_{\max.} = 28,00m$$

Înălțimea construcțiilor este stabilită de avizul meteorologie – conform planșa reglementari urbanistice U3



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESŢI, JUD. VRANCEA

CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: RQONRC..J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

Art. 12. Regimul de inaltime a cladirilor

Regimul maxim de înălţime admis este : P+8

Regimul de inaltime este stabilit de avizul meteorologie – conform plansa reglementari urbanistice U3

Art. 13. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Acoperisurile vor fi de tip terasa sau sarpanta cu forme simple. Cornisele vor fi de tip urban.

Cladirile vor respecta regulamentul cromatic , aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018.

Art. 14. Conditii de echipare edilitara

Zona va fi echipata edilitar complet ca preconditie a autorizarii constructiilor de orice fel.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATVetc).

Art. 15. Spatii libere si plantate

Suprafata spatiilor verzi şi plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului. Se va ţine seama de mărimea şi funcţiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcţia.

Se va trata ca spaţiu verde – incinta = **minim 30 %** din suprafata totală a zonei de locuinte colective LC – adica 4.644 mp .

Se vor amenaja plantaţii de protecţie, în special de-a lungul căilor de circulaţie publice.

Pe spaţiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii, culturale, activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere = maxim 10,00% din suprafata totală a spaţiului verde.

Pe spaţiile verzi se pot amplasa reţele, construcţii şi amenajări edilitare necesare funcţionării investiţiilor.

Art. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât şi prin calitatea execuţiei. Spre spaţiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, inasa nu este obligatorie realizarea împrejmuirii spre spatiul public.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668 Nr. înmatriculare: J39/736/2022 EUID: ROONRC-J39/736/2022 Telefon : 0762.474.173		CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii nr.26A, VN CIF:22382653 Telefon:0744.600.352
--	---	---	---

Art. 17. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT - Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de **35,00%**.

Art. 18. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT - Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

V. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.



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

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

INTOCMIT,
arh. **L. Adrian AGAFITEI**

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN
Conf Binal Impex Srl

U1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

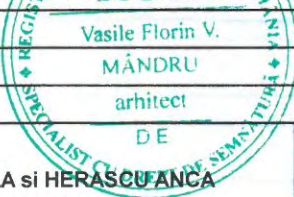


ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 4 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

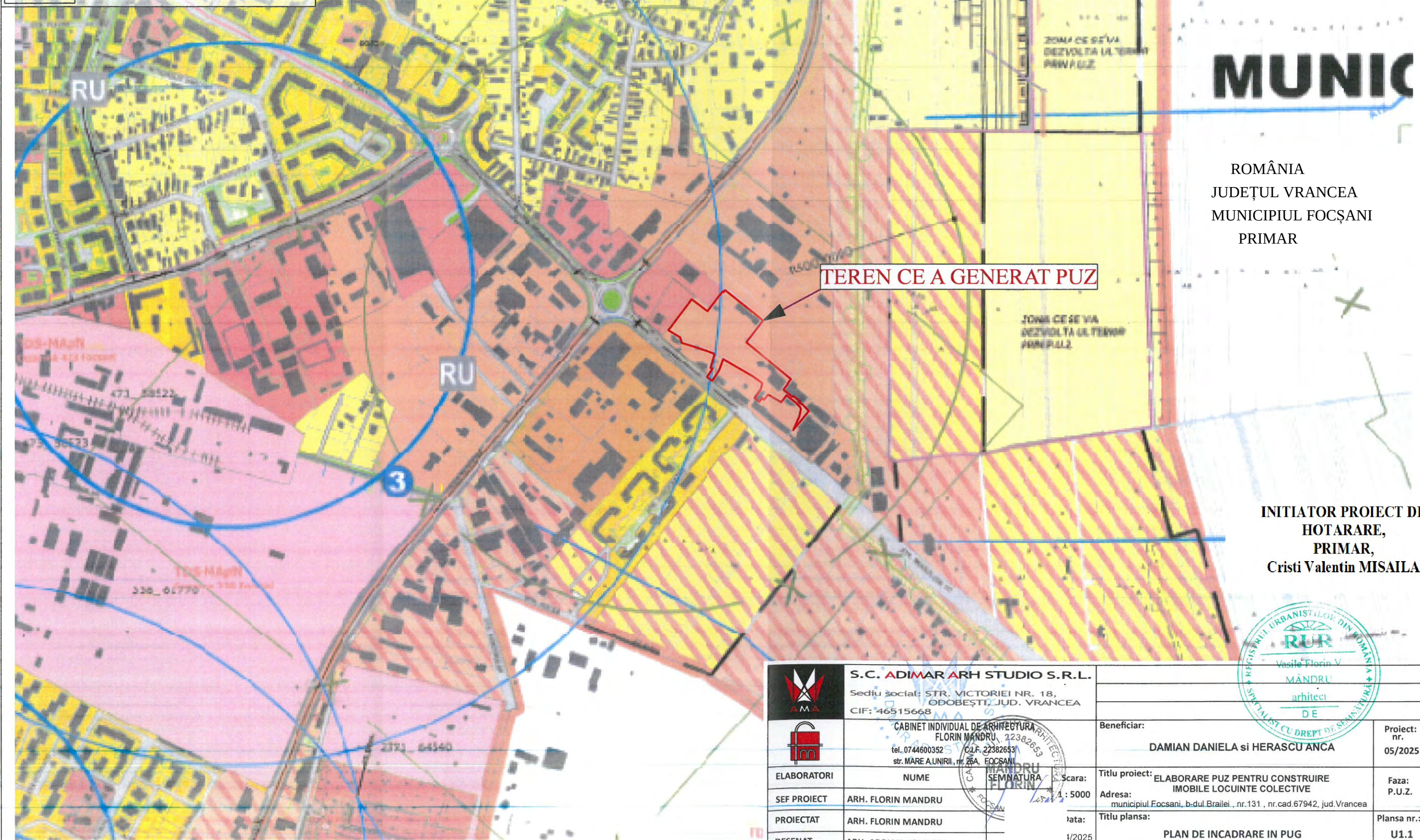
AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBESTI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668				
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI			Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA	
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 5000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU			Adresa: municipiul Focsani, b-dul Brailei , nr.131 , nr.cad.67942, jud.Vrancea	
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU		Data: 04/2025	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: U1
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI				

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U1.1 PLAN DE INCADRARE IN PUG



ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
DIN 26.01.2026

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

 S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668		 Vasile Florin V MĂNDRU arhitect DE	
 CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 25A, FOCSANI	Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA		Proiect: nr. 05/2025
ELABORATORI	NUME	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1 : 5000	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:	Adresa:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	1/2025	municipiul Focsani, b-dul Brailiei , nr.131 , nr.cad.67942, jud.Vrancea
Titlu plansa:			Plansa nr.:
PLAN DE INCADRARE IN PUG			U1.1

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U2 PLAN SITUATIE EXISTENTA

BILANT SUPRAFETE TEREN

Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 15.478,00 m²

Date referitoare la teren						
Nr. crt.	Categorie folosinta	Imra. teren (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	14.949	11047,11048, 11036,11039	-	
2	curti constructii	DA	329	11047,11048, 11036,11039	-	
3	curti constructii	DA	96	11029,11030	-	
4	arabii	DA	104	11031	-	

REGLEMENTARI EXISTENTE conform PUG 2024

Zona E.m -zona mica productie , servicii de tip industrial sau cvasi-industrial , retail , showroom

POT maxim 60 %;
CUT maxim : - 1.20

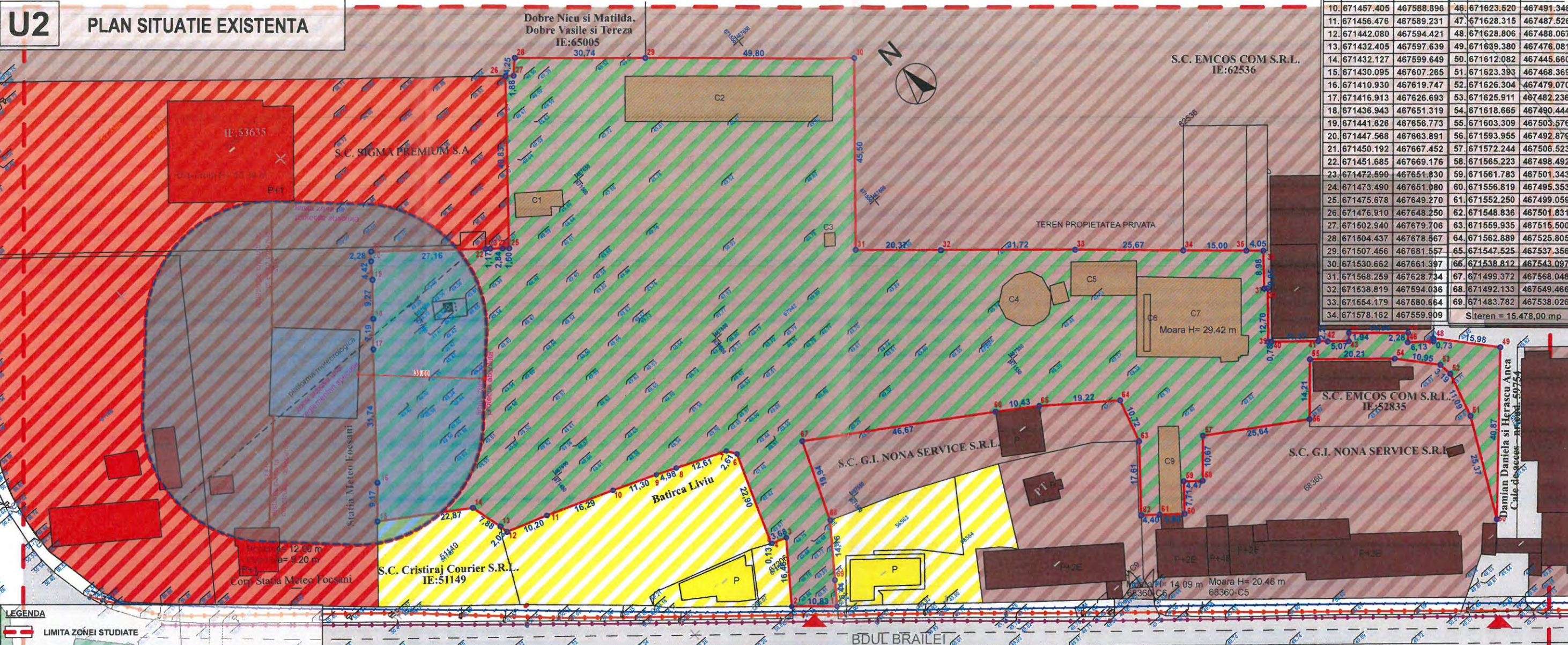
Regim de inaltime : P - P+5E

H max cornisa - 21,00 m
H max coama - 25,00 m

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70			
S TOTALA TEREN			
Nr. crt.	Y	X	
1.	671479.992	467532.815	35, 671597.459 467542.985
2.	671471.774	467539.874	36, 671608.728 467533.084
3.	671481.481	467553.172	37, 671611.771 467530.411
4.	671478.008	467554.380	38, 671606.054 467523.480
5.	671477.889	467554.435	39, 671606.719 467522.94
6.	671485.655	467575.974	40, 671598.517 467513.25
7.	671484.215	467578.153	41, 671607.645 467505.54
8.	671472.540	467582.910	42, 671609.279 467504.01
9.	671467.938	467584.805	43, 671613.145 467500.74
10.	671457.405	467588.896	44, 671614.419 467502.20
11.	671456.476	467589.231	45, 671625.067 467493.02
12.	671442.080	467594.421	46, 671623.520 467491.348
13.	671432.405	467597.639	47, 671628.315 467487.526
14.	671432.127	467599.649	48, 671628.806 467488.067
15.	671430.095	467607.265	49, 671639.380 467476.081
16.	671410.930	467619.747	50, 671612.082 467445.660
17.	671416.913	467626.693	51, 671623.393 467468.369
18.	671436.943	467651.319	52, 671626.304 467479.070
19.	671441.626	467656.773	53, 671625.911 467482.236
20.	671447.568	467663.891	54, 671618.665 467490.444
21.	671450.192	467667.452	55, 671603.309 467503.576
22.	671451.685	467669.176	56, 671593.955 467492.879
23.	671472.590	467651.830	57, 671572.244 467506.523
24.	671473.490	467651.080	58, 671565.223 467498.492
25.	671475.678	467649.270	59, 671561.783 467501.343
26.	671476.910	467648.250	60, 671556.819 467495.353
27.	671502.940	467679.708	61, 671552.250 467499.059
28.	671504.437	467678.567	62, 671548.836 467501.831
29.	671507.456	467681.557	63, 671559.935 467515.500
30.	671530.662	467661.397	64, 671562.889 467525.805
31.	671568.259	467628.734	65, 671547.525 467537.356
32.	671538.819	467594.036	66, 671538.812 467543.097
33.	671554.179	467580.664	67, 671499.372 467568.048
34.	671578.162	467559.909	68, 671492.133 467549.466
			69, 671483.782 467538.026
			Siteren = 15.478,00 mp.

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026



LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. - CE A GENERAT PUZ
	TEREN CE A GENERAT PUZ - ZONA E.m - CONFORM PUG 2024
	E.m - ZONA DE MICA PRODUCTIE , SERVICII TIP INDUSTRIAL
	E.I - ZONA DEDICATA ACTIVITATILOR ECONOMICE
	LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
	IS/IE - ZONA DE INSTITUTII, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE
	M/LI - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
	CLADIRI EXISTENTE PE AMPLASAMENT CE SE VOR DESFIINTA
	CIRCULATII - CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	SPATII VERZI PUBLICE
	RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
	RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
	RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
	ACCESURI AUTO

Suprafata desfasurata C1,C2,...C10 = 3.436,00 m ²			
Construcii			
Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	67942-C1	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 59 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Constructii Industriale si editare - Magazine
A1.2	67942-C2	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 527 mp; S. construita desfasurata: 527 mp; Constructii Industriale si editare - Atelier Mecanic
A1.4	67942-C4	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 139 mp; S. construita desfasurata: 139 mp; Constructii Industriale si editare - Gospodarie Apa
A1.5	67942-C5	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 126 mp; S. construita desfasurata: 126 mp; Constructii Industriale si editare - Magazine
A1.6	67942-C6	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 20 mp; S. construita desfasurata: 20 mp; Constructii Industriale si editare - Rampe
A1.7	67942-C7	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 480 mp; S. construita desfasurata: 2400 mp; Constructii Industriale si editare (P+4); P - Atelier intretinere si reparare autovehicule. E1, 2, 3, 4 - Moara.
A1.9	67942-C9	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, Str. BRAILEI, Nr. 131	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 106 mp; S. construita desfasurata: 106 mp; Constructii Industriale si editare - Laborator

		S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.	
Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBESTI, JUD. VRANCEA		CIF: 46515668	
		CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU	
tel. 0744600352		str. MARE A UNIRII, nr. 25A, FOCSANI	
ELABORATORI	NUME	Scara:	Beneficiar:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1 : 1000	DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:	Proiect: nr. 05/2025
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	04/2025	Faza: P.U.Z.
		Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE	
		Adresa: municipiul Focsani, b-dul Brailei, nr. 131, nr. cad. 67942, jud. Vrancea	
		Titlu plansa: PLAN SITUATIE EXISTENTA	
		Plansa nr.: U2	

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristii Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U3 PLAN REGLEMENTARI

BILANT SUPRAFETE TEREN

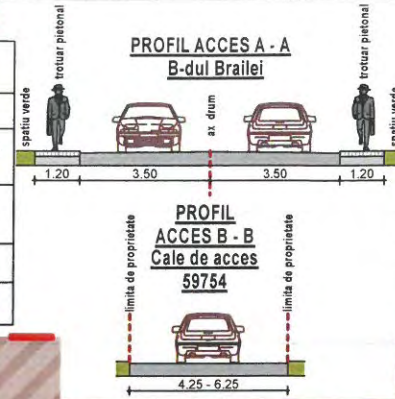
Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 15.478,00 m²

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	14.949	200	11047.11048 11036.11039	-	
2	curti constructii	DA	329	200	11047.11048 11036.11039	-	
3	curti constructii	DA	96	200	11029.11030	-	
4	arabil	DA	104	200	11031	-	

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren liber	15.478,00	100,00	0,00	0,00 %
Constructii locuinte colective	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.644,00	30,00 %
TOTAL	15.478,00	100,00%	15.478,00	100,00%



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

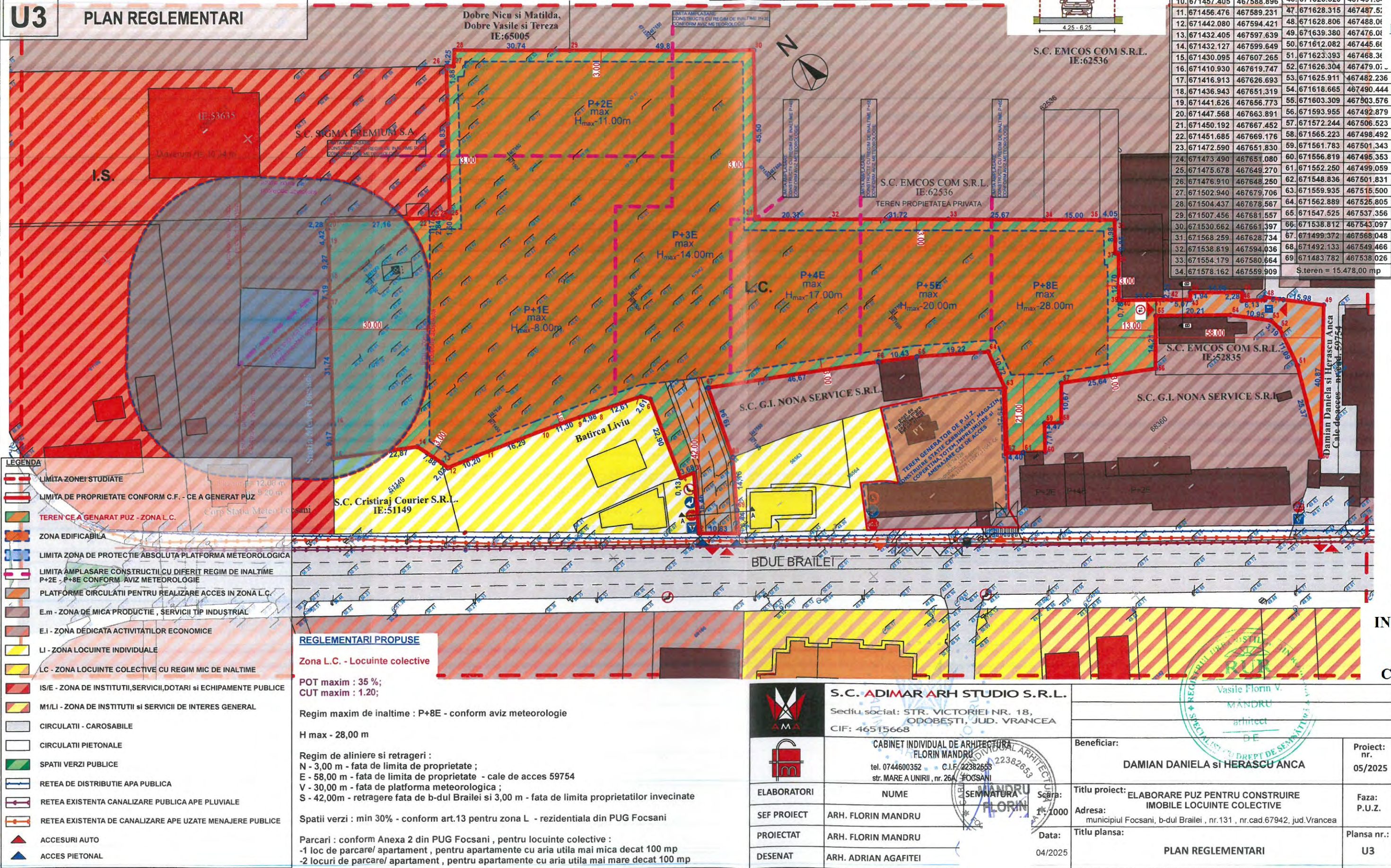
S TOTALA TEREN

Nr. crt.	Y	X
1.	671479.992	467532.815
2.	671471.774	467539.874
3.	671481.481	467553.172
4.	671478.008	467554.380
5.	671477.889	467554.435
6.	671485.655	467575.974
7.	671484.215	467578.153
8.	671472.540	467582.910
9.	671467.938	467584.805
10.	671457.405	467588.896
11.	671456.476	467589.231
12.	671442.080	467594.421
13.	671432.405	467597.639
14.	671432.127	467599.649
15.	671430.095	467607.265
16.	671410.930	467619.747
17.	671416.913	467626.693
18.	671436.943	467651.319
19.	671441.626	467656.773
20.	671447.568	467663.891
21.	671450.192	467667.452
22.	671451.685	467669.176
23.	671472.590	467651.830
24.	671473.490	467651.080
25.	671475.678	467649.270
26.	671476.910	467648.250
27.	671502.940	467679.706
28.	671504.437	467678.567
29.	671507.456	467681.557
30.	671530.662	467661.397
31.	671568.259	467628.734
32.	671538.819	467594.036
33.	671554.179	467580.664
34.	671578.162	467559.909

S.teren = 15.478,00 mp

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U4 PLAN ILUSTRARE URBANA

BILANT SUPRAFETE TEREN

Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 15.478,00 m²

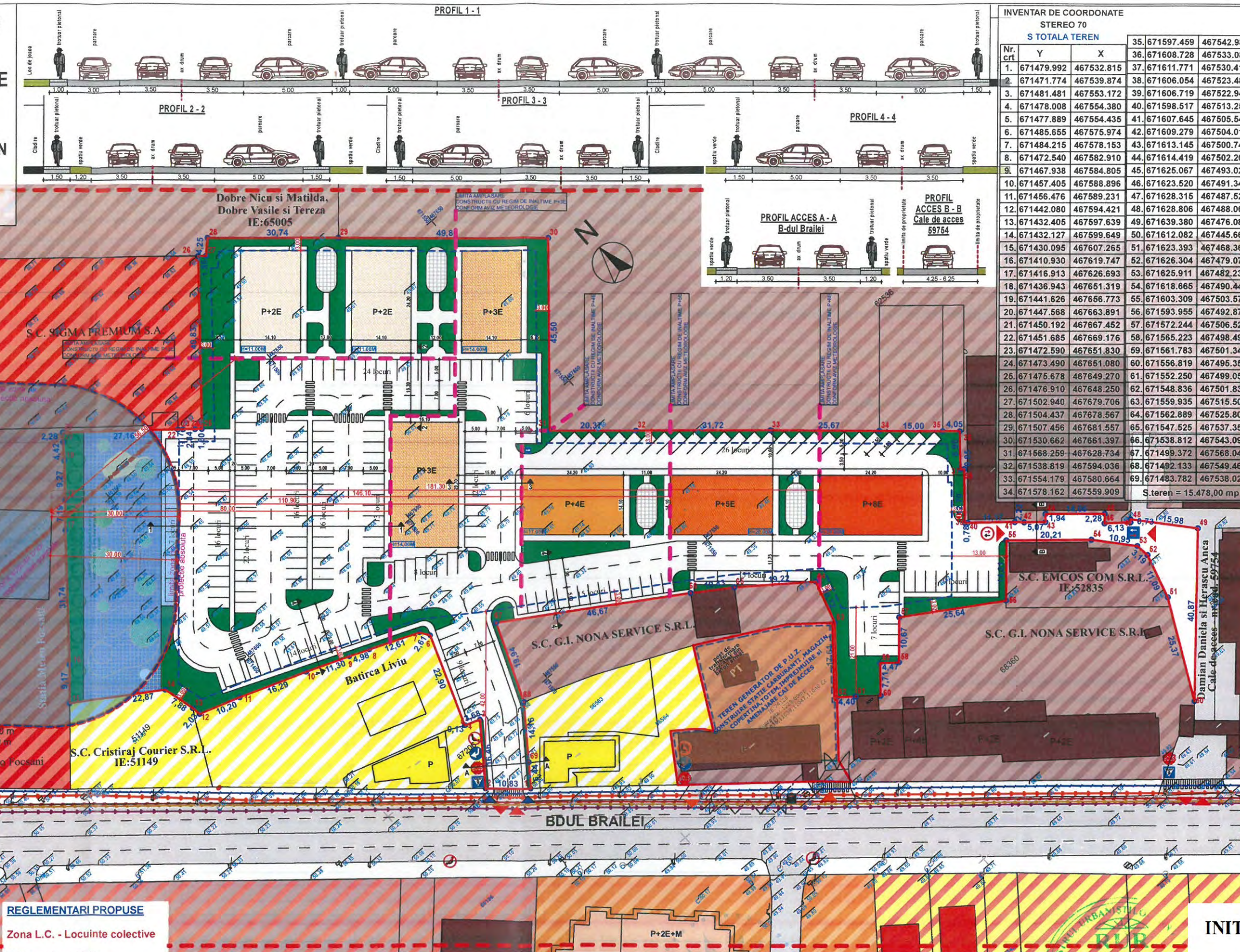
Date referitoare la teren		Categorie		Suprafata		Parcela		Nr. topo		Observatii / Referinta	
Nr. crt.		Teren		m ²		m ²		m ²			
1	teren	DA	14.949	200	11047,11048	11048,11049	9				
2	curti constructii	DA	329	200	11047,11048	11048,11049	9				
3	curti constructii	DA	96	200	11048,11049	11049,11050	10				
4	avarii	DA	104	200	11049,11050	11050,11051	11				

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Zona functionala	Existenta		Propusa	
	m ²	%	m ²	%
Teren liber	15.478,00	100,00	0,00	0,00
Constructii locuinte colective	0,00	0,00	5.417,00	35,00
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	5.417,00	35,00
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.644,00	30,00
TOTAL	15.478,00	100,00	15.478,00	100,00

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. - CE A GENERAT PUZ
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII CU DIFERIT REGIM DE INALTIME P+2E - P+8E CONFORM AVIZ METEOROLOGIC
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- LIMITA ZONA PROTECTIE ABSOLUTA PLATFORMA METEOROLOGICA
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3E
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+5E
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+6E
- CIRCULATII - CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- LOC DE JOACA
- SPATII SOCIALIZARE
- ZONA DE MICA PRODUCTIE, SERVICII TIP INDUSTRIAL
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- SPATII VERZI PUBLICE
- ACCESURI AUTO
- ACCES PIETONAL



REGLEMENTARI PROPUSE

Zona L.C. - Locuinte colective

POT maxim : 35 %;
CUT maxim : 1,20;

Regim maxim de inaltime : P+8E - conform aviz meteorologie

H max - 28,00 m

Regim de alinier si retrageri :

N - 3,00 m - fata de limita de proprietate ;
E - 58,00 m - fata de limita de proprietate - cale de acces 59754
V - 30,00 m - fata de platforma meteorologica ;
S - 42,00m - retragere fata de b-dul Brailei si 3,00 m - fata de limita proprietatilor invecinate

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 pentru zona L - rezidentiala din PUG Focsani

Parcari : conform Anexa 2 din PUG Focsani , pentru locuinte colective :

-1 loc de parcare/ apartament , pentru apartamente cu aria utila mai mica decat 100 mp
-2 locuri de parcare/ apartament , pentru apartamente cu aria utila mai mare decat 100 mp



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU

tel. 0744600352 C.I.F. 22382653
str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

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

NUME	SEMNTURA
FLORIN MANDRU	FLORIN MANDRU
ADRIAN AGAFITEI	ADRIAN AGAFITEI

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70		
S TOTALA TEREN		
Nr. crt.	Y	X
1.	671479.992	467532.815
2.	671471.774	467539.874
3.	671481.481	467553.172
4.	671478.008	467554.380
5.	671477.889	467554.435
6.	671485.655	467575.974
7.	671484.215	467578.153
8.	671472.540	467582.910
9.	671467.938	467584.805
10.	671457.405	467588.896
11.	671456.476	467589.231
12.	671442.080	467594.421
13.	671432.405	467597.639
14.	671432.127	467599.649
15.	671430.095	467607.265
16.	671410.930	467619.747
17.	671416.913	467626.693
18.	671436.943	467661.319
19.	671441.626	467666.773
20.	671447.568	467663.891
21.	671450.192	467667.452
22.	671451.685	467669.176
23.	671472.590	467651.830
24.	671473.490	467651.080
25.	671475.678	467649.270
26.	671476.910	467648.250
27.	671502.940	467679.706
28.	671504.437	467678.567
29.	671507.456	467681.557
30.	671530.662	467661.397
31.	671568.259	467628.734
32.	671538.819	467594.036
33.	671554.179	467580.664
34.	671578.162	467559.909
S.teren = 15.478,00 mp		

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

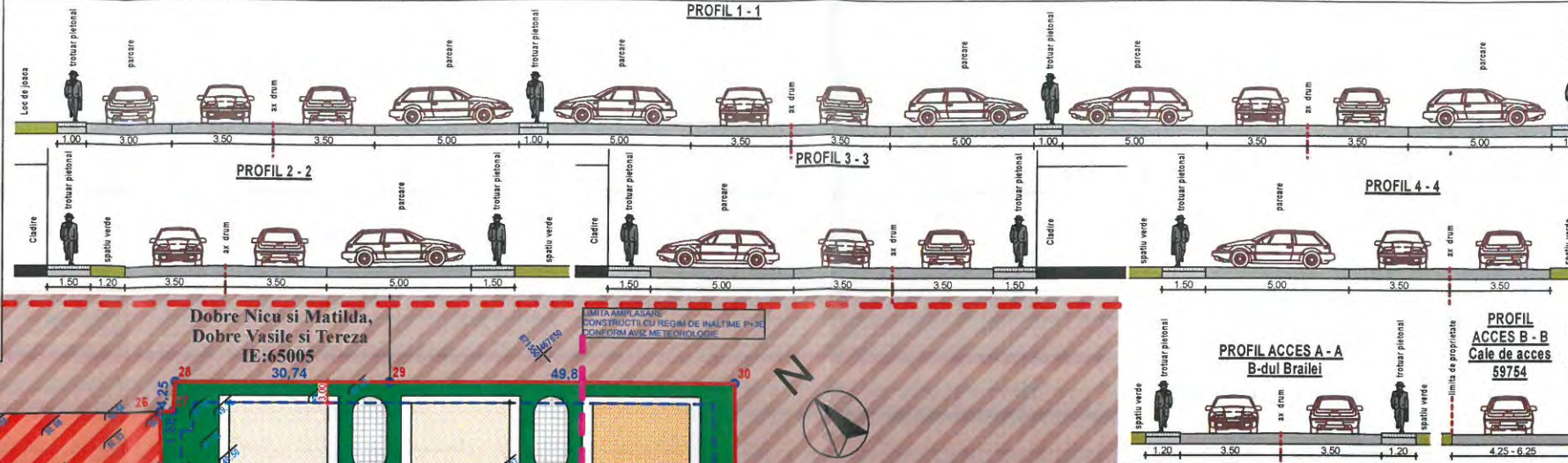
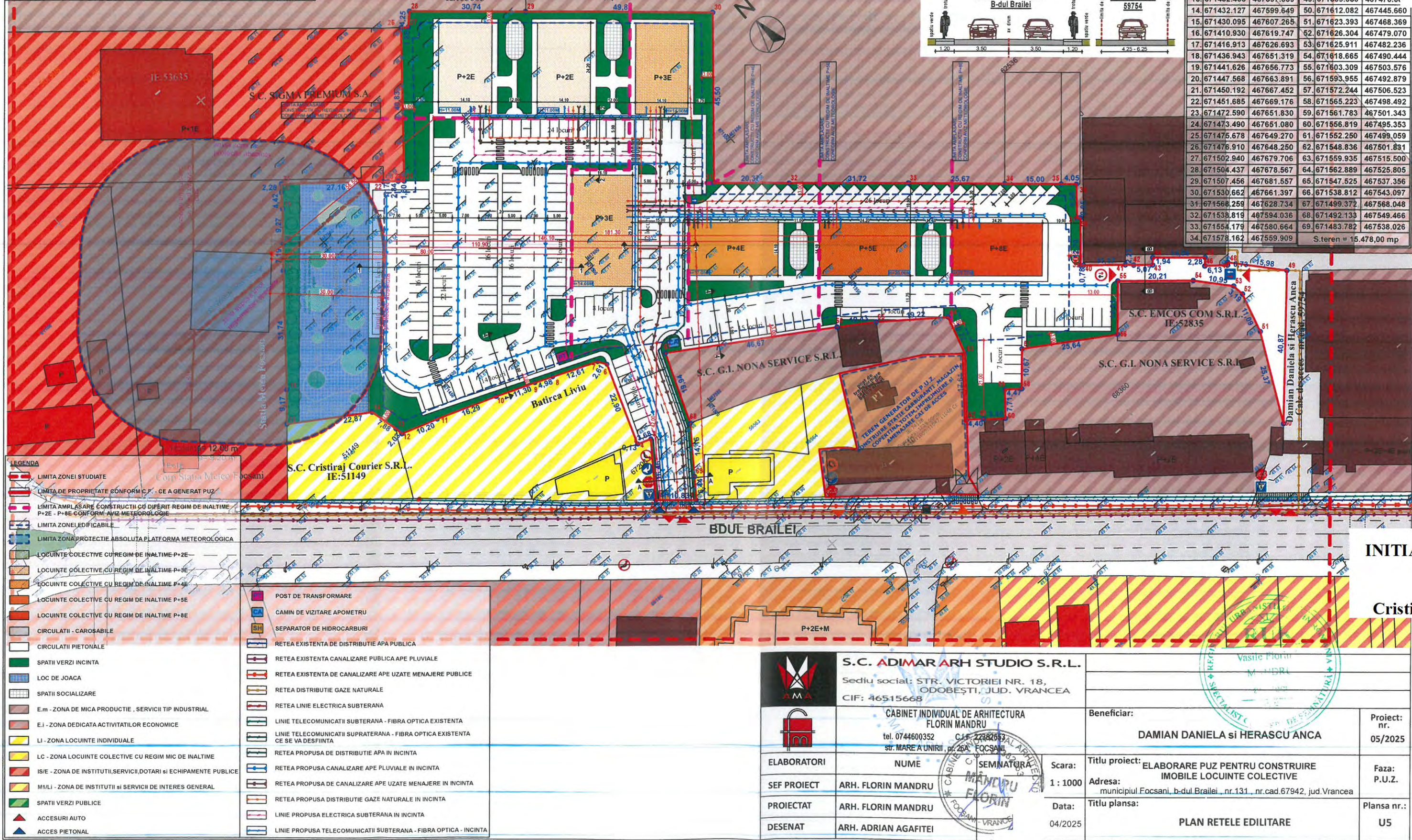
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U5 PLAN RELETE EDILITARE



INVENTAR DE COORDONATE			
STEREO 70			
S TOTALA TEREN			
Nr. crt	Y	X	
1.	671479.992	467532.815	35, 671597.459 467542.985
2.	671471.774	467539.874	36, 671608.728 467533.084
3.	671481.481	467553.172	37, 671611.771 467530.411
4.	671478.008	467554.380	38, 671606.054 467523.480
5.	671477.889	467554.435	39, 671606.719 467522.949
6.	671485.655	467575.974	40, 671598.517 467513.255
7.	671484.215	467578.153	41, 671607.645 467505.542
8.	671472.540	467582.910	42, 671609.279 467504.018
9.	671467.938	467584.805	43, 671613.145 467500.7
10.	671457.405	467588.896	44, 671614.419 467502.2
11.	671456.476	467589.231	45, 671625.067 467493.0
12.	671442.080	467594.421	46, 671623.520 467491.3
13.	671432.405	467597.639	47, 671628.315 467487.5
14.	671432.127	467599.649	48, 671628.806 467488.0
15.	671430.095	467607.265	49, 671639.380 467476.0
16.	671410.930	467619.747	50, 671612.082 467445.660
17.	671416.913	467626.693	51, 671623.393 467468.369
18.	671436.943	467651.319	52, 671626.304 467479.070
19.	671441.626	467656.773	53, 671625.911 467482.236
20.	671447.568	467663.891	54, 671618.665 467490.444
21.	671450.192	467667.452	55, 671603.309 467503.576
22.	671451.685	467669.176	56, 671593.955 467492.879
23.	671472.590	467651.830	57, 671572.244 467506.523
24.	671473.490	467651.080	58, 671565.223 467498.492
25.	671475.678	467649.270	59, 671561.783 467501.343
26.	671476.910	467648.250	60, 671556.819 467495.353
27.	671502.940	467679.706	61, 671552.250 467499.059
28.	671504.437	467678.567	62, 671548.836 467501.831
29.	671507.456	467681.557	63, 671559.935 467515.500
30.	671530.662	467661.397	64, 671562.889 467525.805
31.	671568.259	467628.734	65, 671547.525 467537.356
32.	671538.819	467594.036	66, 671538.812 467543.097
33.	671554.179	467580.664	67, 671499.372 467568.048
34.	671578.162	467559.909	68, 671492.133 467549.466
			69, 671483.782 467538.026
			S.teren = 15.478,00 mp

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBESTI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668	Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA	Proiect: nr. 05/2025
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 2282053 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE	Faza: P.U.Z.
ELABORATORI	NUME	Scara: 1 : 1000	Titlu plansa: PLAN RELETE EDILITARE
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Data: 04/2025	Plansa nr.: U5
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU		
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U6 PLAN CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

BILANT SUPRAFETE TEREN

Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 15.478,00 m²

Date referitoare la teren						
Nr.	Categorie	Suprafata	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti construite	DA	14.949	11047, 11048, 11049, 11050		
2	curti construite	DA	329	11047, 11048, 11049, 11050		
3	curti construite	DA	98	11029, 11030		
4	arabii	DA	104	11031		

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren liber	15.478,00	100,00	0,00	0,00 %
Construcții locuințe colective	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Circulații carosabile, pietonale și dotări	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.644,00	30,00 %
TOTAL	15.478,00	100,00%	15.478,00	100,00%

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

S TOTALA TEREN			
Nr. crt.	Y	X	
1.	671479.992	467532.815	37.671611.771
2.	671471.774	467539.874	38.671606.054
3.	671481.481	467553.172	39.671606.719
4.	671478.008	467554.380	40.671598.517
5.	671477.889	467554.435	41.671607.645
6.	671485.655	467575.974	42.671609.279
7.	671484.215	467578.153	43.671613.145
8.	671472.540	467582.910	44.671614.419
9.	671467.938	467584.805	45.671625.067
10.	671457.405	467588.896	46.671623.520
11.	671456.476	467589.231	47.671628.315
12.	671442.080	467594.421	48.671628.806
13.	671432.405	467597.639	49.671639.380
14.	671432.127	467599.649	50.671612.082
15.	671430.095	467607.265	51.671623.393
16.	671410.930	467619.747	52.671626.304
17.	671416.913	467626.693	53.671625.911
18.	671436.943	467651.319	54.671618.665
19.	671441.626	467656.773	55.671603.309
20.	671447.568	467663.891	56.671593.955
21.	671450.192	467667.452	57.671572.244
22.	671451.685	467669.176	58.671565.223
23.	671472.590	467651.830	59.671561.783
24.	671473.490	467651.080	60.671556.819
25.	671475.678	467649.270	61.671552.250
26.	671476.910	467648.250	62.671548.836
27.	671502.940	467679.706	63.671559.935
28.	671504.437	467678.567	64.671562.889
29.	671507.456	467681.557	65.671547.525
30.	671530.662	467661.397	66.671538.812
31.	671568.259	467628.734	67.671499.372
32.	671538.819	467594.036	68.671492.133
33.	671554.179	467580.664	69.671483.782
34.	671578.162	467559.909	

S.teren = 15.478,00 mp

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 10 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. - CE A GENERAT PUZ
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE - CE A GENERAT PUZ
- TEREN PROPRIETATE DOMENIU PUBLICA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- ZONA EDIFICABILA
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE ABSOLUTA PLATFORMA METEOROLOGICA
- CLADIRE EXISTENTE - INVECINATE
- CONSTRUCTII CE SE VOR DESFIINTA
- ACCESURI AUTO



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.
Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352
str. MARE A UNIRII, nr. 28A, FOCSANI

ELABORATORI

NUME

SEF PROIECT

ARH. FLORIN MANDRU

PROIECTAT

ARH. FLORIN MANDRU

DESENAT

ARH. ADRIAN AGAFITFI

Beneficiar:

DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA

Titlu proiect:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

Adresa:

municipiul Focsani, b-dul Brailei, nr.131, nr. cad. 67942, jud. Vrancea

Titlu plansa:

PLAN CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

Proiect: nr.

05/2025

Faza:

P.U.Z.

Plansa nr.:

U6

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U7 PLAN ETAPIZARE INVESTITIE

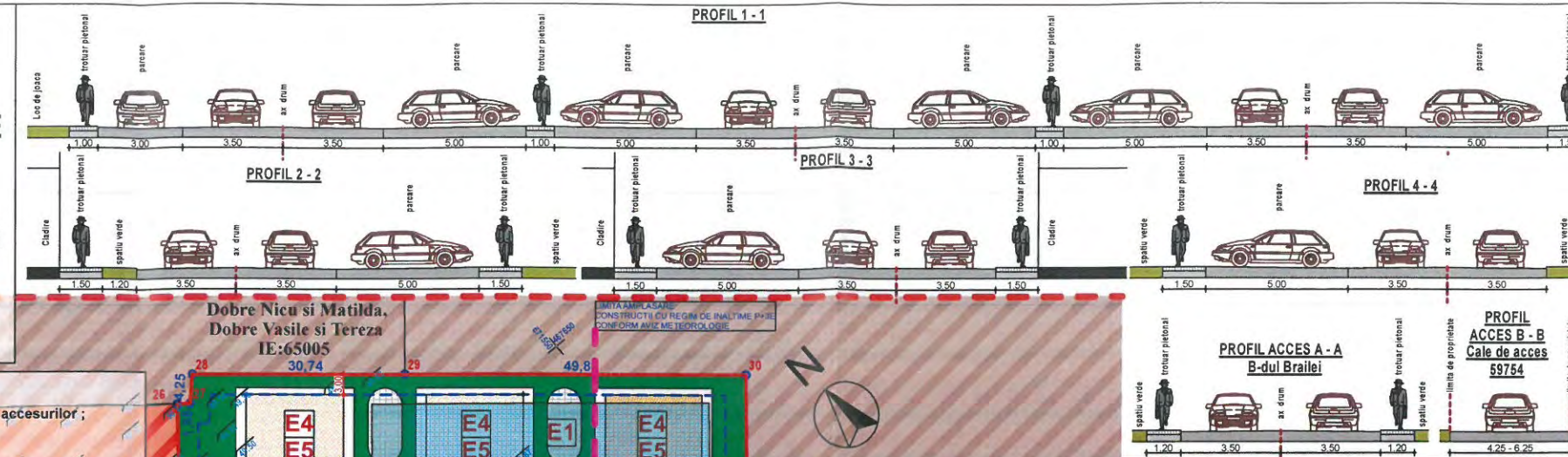
ETAPIZAREA LUCRARILOR:

- E1-Etapa I - Desfintarea ciadrilor de pe amplasament si amenajarea provizorie a accesurilor;
E2-Etapa II - Extinderea retelor edilitare existente in zona;
E3-Etapa III - Refacerea partilor carosabile si a drumurilor afectate;
E4-Etapa IV - Lucrari de pregatirea terenului pentru constructii;
E5-Etapa V - Lucrari de construire (care se vor realiza la randul lor etapizat);
E6-Etapa VI - Lucrari de bransare si racord la utilitati - constructii;
E7-Etapa VII - Lucrari de sistematizare: amenajare spatii verzi, alei pietonale, carosabile, accesuri si imprejurimi;

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

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. - CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII CU DIFERIT REGIM DE INALTIME P+2E - P+8E CONFORM AMZ METEOROLOGIE
 - LIMITA ZONEI EDIFICABILE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE ABSOLUTA PLATFORMA METEOROLOGICA
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+5E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+6E
 - CIRCULATI - CAROSABILE
 - CIRCULATI PIETONALE
 - SPATII VERZI INCINTA
 - LOC DE JOACA
 - SPATII SOCIALIZARE
 - E.m - ZONA DE MICA PRODUCTIE , SERVICII TIP INDUSTRIAL
 - E.I - ZONA DEDICATA ACTIVITATILOR ECONOMICE
 - LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
 - IS/E - ZONA DE INSTITUTII, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE
 - M/IL - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - SPATII VERZI PUBLICE
 - ACCESURI AUTO
 - ACCES PIETONAL

- POST DE TRANSFORMARE
- CAMIN DE VIZITARE APOMETRU
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI
- RETEA EXISTENTA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
- RETEA LINIE ELECTRICA SUBTERANA
- LINIE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA
- LINIE TELECOMUNICATII SUPRATERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA CE SE VA DESFINITA
- RETEA PROPUSSA DE DISTRIBUTIE APA IN INCINTA
- RETEA PROPUSSA DE CANALIZARE APE PLUVIALE IN INCINTA
- RETEA PROPUSSA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE IN INCINTA
- RETEA PROPUSSA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE IN INCINTA
- LINIE PROPUSSA ELECTRICA SUBTERANA IN INCINTA
- LINIE PROPUSSA TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA - INCINTA



BILANT SUPRAFETE TEREN

Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 15.478,00 m²

Date referitoare la teren					
Sr	Categorie teren	Suprafata (m ²)	Taria	Parcela	Nr. topo
1	teren	14.949	200	11047,11048	11036,11037
2	teren	529	200	11047,11048	11036,11037
3	teren	98	200	11047,11048	11036,11037
4	teren	204	200	11029,11030	11031

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent		m ² Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren liber	15.478,00	100,00	0,00	0,00 %
Constructii locuinte colective	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.644,00	30,00 %
TOTAL	15.478,00	100,00%	15.478,00	100,00%

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 26.01.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.	
Sediul social: STR. MARE A UNIRII NR. 18, OR. BUCURESTI, JUDETUL VRANCEA	
CIF: 46515668	
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU	
tel. 0744600352	
str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI	
ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI

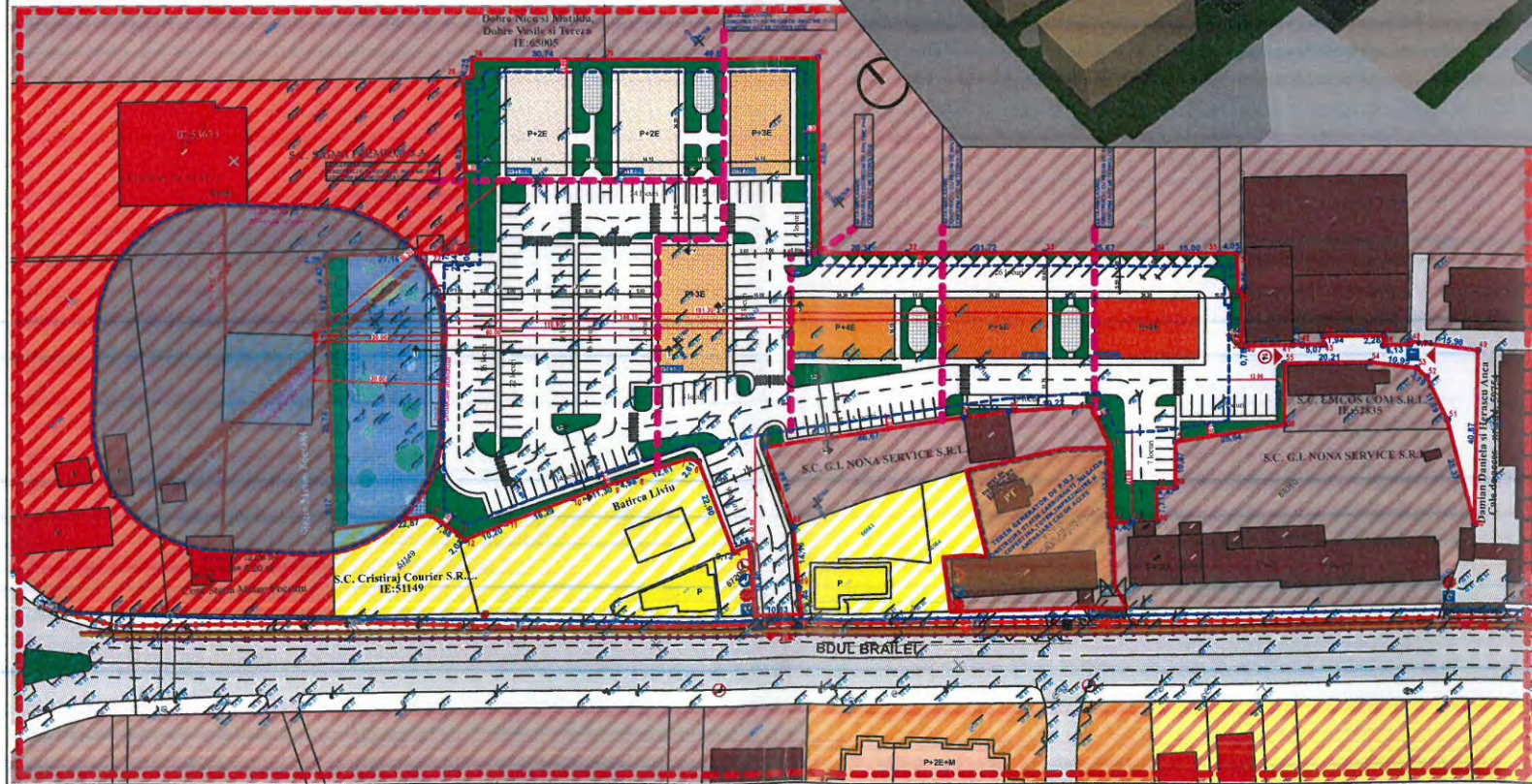
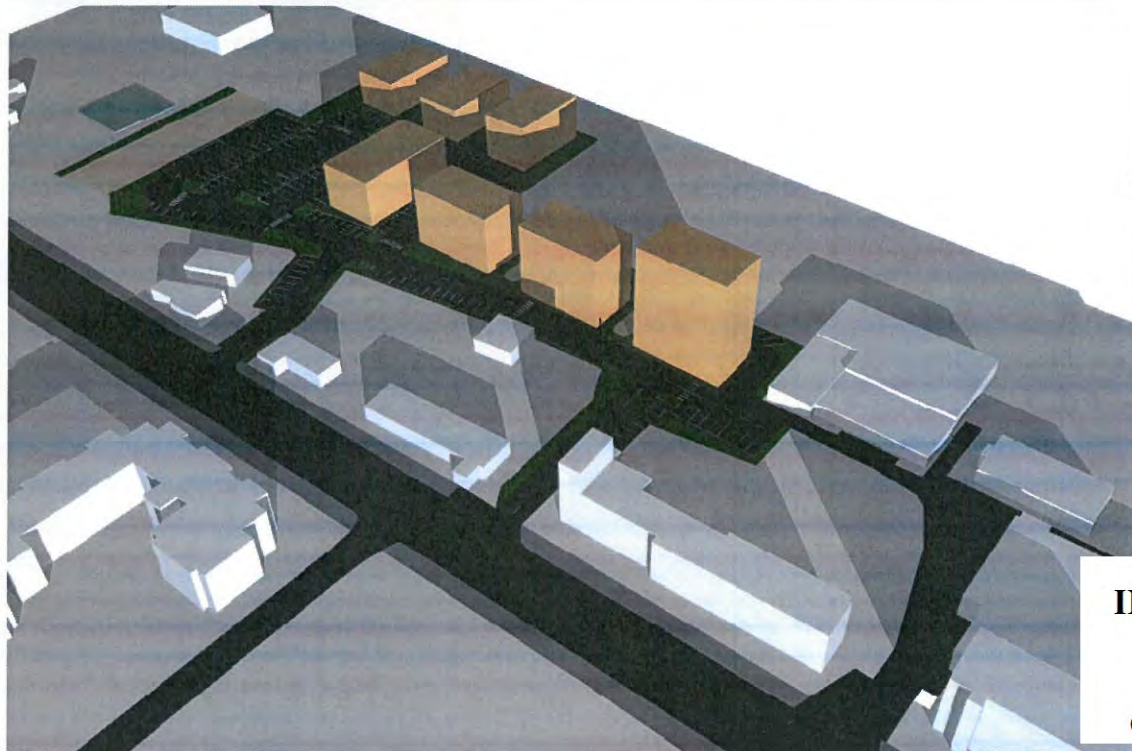
Beneficiar:		Proiect:
DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA		nr. 05/2025
Titlu proiect:		Faza:
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE		P.U.Z.
Adresa:		Plansa nr.:
municipiul Focsani, b-dul Brailei, nr.131, nr.cad.67942, jud.Vrancea		U7
Data:		
04/2025		
Titlu plansa:		
PLAN ETAPIZARE INVESTITIE		

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud. VN

U4.1 PLAN ILUSTRARE URBANA
POSSIBILITATI DE MOBILARE

- LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. - CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII CU DIFERIT REGIM DE INALTIME P+2E - P+8E CONFORM AVIZ METEOROLOGIE
 - LIMITA ZONEI EDIFICABILE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE ABSOLUTA PLATFORMA METEOROLOGICA
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+5E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+8E
 - CIRCULATII - CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - SPATII VERZI INCINTA
 - LOC DE JOACA
 - SPATII SOCIALIZARE
 - ZONA DE MICA PRODUCTIE , SERVICII TIP INDUSTRIAL
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
 - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - SPATII VERZI PUBLICE
 - ACCESURI AUTO
 - ACCES PIETONAL



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA ¹² LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 26.01.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REPREZENTARI AXONOMETRICE SI RANDARI

		S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668		Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA		Proiect: nr. 05/2025
		CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI		Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE		Faza: P.U.Z.
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 2000	Adresa: municipiul Focsani, b-dul Brailei , nr.131 , nr.cad.67942, jud.Vrancea		Plansa nr.: U4.1
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU		Data: 04/2025	Titlu plansa: PLAN ILUSTRARE URBANA POSSIBILITATI DE MOBILARE		
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU					
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI					

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 6871/ 26.01.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Elaborare PUZ pentru construire imobile locuințe colective» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea doamnelor Damian Daniela și Herăscu Anca, în calitate de beneficiare ale documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 119385/16.12.2025, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare PUZ pentru construire imobile locuințe colective» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 15478 m², situat în municipiul Focșani, se află în zonă destinată activităților economice (industriale) "E", în subzonă "E.m" – zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi – industrial, retail, showroom.

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobile locuințe locuințe colective» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 20.01.2026, condiționat de asigurarea a cel puțin două căi de acces pentru zona reglementată, înainte de emiterea autorizației de construire, iar utilizarea ambelor ieșiri se vor realiza cu relație cu dreapta, potrivit regulilor de circulație auto.

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. 916 din 03.10.2024 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 20.01.2026.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective» municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 6950/26.01.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 6871/26.01.2026 și faptul că în ședința CTATU din 20.01.2026 documentația «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 20.01.2026, se fac următoarele precizări:

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

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 20.01.2026.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 6954/ 26.01.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 6950/26.01.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024, cu scopul: «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective».

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

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, doamnele Damian Daniela și Herăscu Anca, au solicitat emiterea Avizului de oportunitate și ulterior a Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.01.2026 documentația P.U.Z. a fost analizată și avizată, obținând avizul Arhitectului Șef nr.1 din 20.01.2026, condiționat de asigurarea a cel puțin două căi de acces pentru zona reglementată, înainte de emiterea autorizației de construire, iar utilizarea ambelor ieșiri se vor realiza cu relație cu dreapta, potrivit regulilor de circulație auto.

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 15478 m², situat în intravilanul, se află în zonă destinată activităților economice (industriale) "E", în subzonă "E.m" – zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi – industrial, retail, showroom.

Imobilul se învecinează la nord cu proprietăți private, la sud terenuri proprietăți private și bd-ul Brăilei, la est proprietăți private, iar la vest proprietăți private și Stația Meteorologică.

Pe terenul analizat, în suprafață 15478 m², se propune realizarea următoarelor zone:

- Construcții locuințe colective: P+3E– 5417m²;
- Circulații carosabile, pietonale și dotări – 5417 m²;
- Spații verzi – 4644 m²;

Accesul principal se va realiza pe latura de sud din bd-ul Brăilei, cu respectarea avizelor de specialitate.

Accesul secundar, pe latura estică a terenului se va realiza pe terenul identificat cu numărul cadastral 59754, pe care este notat servitute de trecere pentru imobilul identificat cu numărul cadastral 67942, ce face obiectul documentației de urbanism. Utilizarea ambelor ieșiri se vor realiza cu relație cu dreapta, potrivit regulilor de circulație auto.

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

Retragerea minimă față de aliniament va fi de: 42 m față de bd-ul Brăilei. Datorită formei neregulate a terenului, pe laturile laterale, retragerile față de limitele laterale variază, și anume: 30 m pe latura de vest, în vecinătate cu Stația Meteorologică și 3m în vecinătatea proprietăților private de la nord - vest și respectiv 3 m, 13 m și 58 m pe latura de nord și est, cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014. Retragerea față de limita posterioară este de 3 m, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 35%
- CUT max.: 1.20;
- Regim de înălțime maxim: P+8E;
- H. max.: 28,00 m.

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

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

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024, 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. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective» municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m²

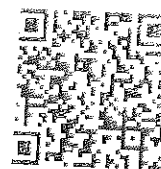
ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emite

Nr. din 20



NR: 119385

DATA: 16/12/2025

COD: 7725A

CERERE

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

Subsemnatul*1) DAMIAN DANIELA H CNP, cu domiciliul/sediul*2) în județul, municipiul/orașul/comuna, satul, sectorul, cod poștal, str. nr. bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail

în calitate de/reprezentant al CUI

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

....., generat de imobilul*4) MUN. FOCSANI, B-DUL BRĂILEI, NR 131

Anexez la prezenta cerere:

PUZ! PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE

Acorduri, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

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

Taxa R.U.R.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;
b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(d) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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

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

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a

propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate

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

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

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

Timp completare cerere 3-5 min.

Semnătura)**

.....

-
- *1) Numele și prenumele solicitantului:
 - persoană fizică; sau
 - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
 - *2) Adresa solicitantului:
 - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
 - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
 - *3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
 - *4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

- *) Se completează, după caz:
 - Președintele Consiliului Județean
 - Primarul municipiului București;
 - Primarul municipiului
 - Primarul orașului
 - Primarul comunei

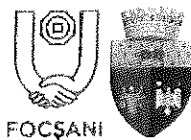
- ***) Se va înscrie în clar numele solicitantului:
 - pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
 - pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

Cod F 261



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

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



Arhitect-șef



Nr: 119385
An: 2025
Cod: 18C4DA

Ca urmare a cererii adresate de*1) **DAMIAN DANIELA SI HERASCU ANCA**, cu domiciliul/sediul*2) în _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, bl. 39, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 119385 din 16.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 20.01.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **"Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective"** generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 mp**

Inițiator: **DAMIAN DANIELA ȘI HERĂSCU ANCA**

Proiectant: **Cabinet Individual de Arhitectura Florin Mândru**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Florin Mândru**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul generator de PUZ, în suprafață totală de 15478 mp se află în intravilanul municipiului Focșani, în proprietatea doamnelor Damian Daniela și Herăscu Anca, și are ca vecinătăți: la nord: proprietăți private, la sud: proprietăți private și bd-ul Brăilei, est proprietăți private și vest: proprietăți private și Stația Meteorologică.**

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

- UTR E (zonă activități economice, industriale, în subzonă E.m (zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi - industrial, retail, showroom;

- regim de construire: **P+5E;**

- funcțiuni predominante: **zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi - industrial, retail, showroom;**

- H max = **25 m;**

- POT max = **60%;**

- CUT max = **1.2;**

- retragerea minimă față de aliniament = **minim 10 m, conform PUG/2024;**

- retrageri minime față de limitele laterale = **conform PUG/2024;**

- retrageri minime față de limitele posterioare = **minim 6 m, conform PUG/2024**

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

- UTR **LC;**

- regim de construire: **P+8E;**

- funcțiuni predominante: **locuințe colective;**

- H max = **28 m;**

- POT max = **35%;**

- CUT max = **1.20;**

- retragerea minimă față de aliniament = **42 m, față de bd-ul Brăilei, cu respectarea avizelor de specialitate**

- retrageri minime față de limitele laterale = **datorită formei neregulate a terenului, retragerile față de limitele proprietății variază, și anume: 30m pe latura de vest, în vecinătatea cu Stația Meteorologică și 3 m în vecinătatea proprietăților private de la nord - vest, și respectiv: 3m, 13m și 58 m pe latura de nord- est și est, cu respectarea Codului Civil, OMS 119/2014 ;**

- retrageri minime față de limitele posterioare = **3m, pe latura de nord, cu respectarea Codului Civil, OMS 119/2014 ;**

- circulații și accese: **Accesul principal se va realiza pe latura de sud, din Bd-ul Brăilei. De asemenea, pe latura de est există o cale de acces, teren identificat cu numărul cadastral 59754, pentru care există notată servitute de trecere în favoarea lotului reglementat prin prezenta documentație de urbanism**

- echipare tehnico-edilitară: **Rețelele se vor realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate**

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

asigurarea a cel puțin două căi de acces pentru zona reglementată, înainte de emiterea autorizației de construire, iar utilizarea ambelor ieșiri se vor realiza cu relație de dreapta, potrivit regulilor de circulație auto;

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **916** din **03.10.2023**, emis de **Primăria Municipiului Focșani**.

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

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

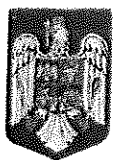
*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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



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



Nr: 39515
An: 2025
Cod: A63EE

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1) **DAMIAN DANIELA**, cu domiciliul/sediul*2) în
, satul -, sectorul -, cod poștal -, bl. -, sc. -,
et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **39515** din **05.05.2025**.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 03.06.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) **Elaborare PUZ pentru construire imobile de locuințe colective**
generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, bd-ul Brăilei nr. 131, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15.478 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 proprietăți private, la sud de **bd-ul Brăilei și proprietăți private**, la est de **proprietate privată**, la vest de **Stația Meteo Focșani**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune o zonă cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime **P - P+8E, H. maxim coamă propus = 29,00 m (H.max cornișă = 28 m)**, spațiu verde, locuri de parcare și loc de joacă, de acces. Zona de studiu va cuprinde arterele de circulație prin studierea și propunerea de reglementare a unor căi de acces la **DN 2 - E85 - Calea Moldovei, DN 2A - str. Brăilei (conform condiție Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism)**

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

Regim înălțime **P, P+8E, H. maxim coamă propus = 29,00 m (H.max cornișă = 28 m)**, **POT maxim 35%, CUT - maxim 1,2**

Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de nord limita edificabilului: **3,00 m**, pe latura de est: **3,00 m**, pe latura de sud: **3,00 m**, iar pe latura de vest: **3,00 m**. Retragerile propuse față de limitele laterale de proprietate se vor realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea O.M.S. nr. 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024.

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

Accesul la teren este propus, conform documentației anexă la prezentul aviz de oportunitate a se realiza în partea de sud a terenului, din bd-ul Brăilei, conform Planșei "Reglementări", ceea ce este insuficient, deoarece se crează aglomerare și neconcordanță cu regulile de circulație. Documentația pentru obținerea avizului Arhitect Șef va conține o propunere de reglementare a accesului, din punct de vedere tehnic și juridic și din DN 2 - E85 - Calea Moldovei, în plus față de accesul din bd-ul Brăilei, cu avizul Inspectoratului Județean Vrancea - Serviciul Rutier.

Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024. Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

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. În interiorul proprietății se va realiza atât acces auto, cât și pietonal. Accesul auto implică locuri de parcare la nivelul terenului pentru autoturisme, iar accesul autospecialelor este asigurat pe cel puțin două laturi. Locurile de parcare se vor executa integral în interiorul proprietății, în conformitate cu Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate,

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 916 din 03.10.2024, emis de Primăria municipiului Focșani .

Achitat taxa de 66 lei, conform Chitanței nr.33113350 din 15.04.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.06.2025.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

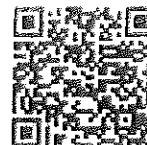
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 916 din 03.10.2024

În scopul: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE**

Ca urmare a cererii adresate de **DAMIAN DANIELA ȘI HERĂSCU ANCA** cu domiciliul în
satul -, , sectorul -, cod poștal -, , nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax
, email -, înregistrată la nr. **89251** din **26.09.2024**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul VRANCEA, municipiul Focsani, sat -, bulevardul
BRĂILEI, nr. 131, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin
CF 67942 nr. topografic T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, nr. cadastral 67942
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:

Imobilul situat în intravilanul municipiului Focsani, compus din teren în suprafață de 15478mp și construcțiile
edificate pe acesta, este proprietatea în cote indivize a doamnelor Damian Daniela și Herăscu Anca, conform
înscrișurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 105325/17.09.2024. Imobilul nu se
află în aria de protecție a monumentelor istorice, se află în zona de protecție a platformei meteorologice și nu este
grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 105325/17.09.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie curți construcții și arabil și corpurile C1-C10 - construcții industriale și edilitare și
construcții anexă.

Destinația stabilită: conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024, imobilul se află în zonă destinată activităților
economice (industriale) E., conform planșă "Reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă", în subzona
E.m - zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom, conform planșă de
reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferente PUG.

Conform PUG/2024:

"ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI PERMISE

E.m – zona mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

–reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință
îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

–structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului
engros, cu materiale de construcție etc: producție industrială și activități complementare - administrative, de
depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază:

• producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare,
de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;

• servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;

- Structură funcțională dedicată activităților de depozitare și logistică:
 - depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
 - recepția și expediția mărfurilor;
 - transfer intermodal;
 - operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
 - activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază;
 - servicii direct legate de activitatea de bază.
- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc. - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități;
- complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare, etc.
- locuințe de serviciu (cazare angajați) și/sau locuințe individuale/colective (inclusiv pe zonele delimitate pentru realizarea de PUZ Regenerare Urbană – RU, cu respectarea legislației în vigoare);
- funcțiuni complementare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

E.m - Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin P.U.Z. aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE (INTERDICȚII DEFINITIVE,PERMANENTE)

E.m – zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

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

Sunt interzise elemente supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public, construcții provizorii de orice natură.

Se interzice localizarea unităților pot incomoda funcționarea activităților existente/propuse. "

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Solicitarea de "ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE", conform Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, este condiționată de obținerea avizului de oportunitate conform art. 32 din Lege, a avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise. Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. PUZ-ul se va întocmi conform Ghid GM- 010-2000, respectând Codul Civil, având în vedere asigurarea unității, coerenței și confortului urban al zonelor învecinate, cu respectarea HG nr. 525/1996, privind condițiile de amplasare și conformare, parcaje, spații verzi și plantate, retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției și dotărilor față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119 / 2014. Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014 și OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu acordul autentificat al proprietarilor imobilelor vecine dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru clădirile existente amplasate în imediata vecinătate, respectând Codul Civil și Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG. În cazul executării de lucrări de construcții/sistematizare care să afecteze vecinătățile sau de amplasare pe hotar, este necesar acordul notarial al proprietarilor imobilelor învecinate. Reglementările propuse se vor corela cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare. Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. Eliberarea autorizației de construire este condiționată de asigurarea echipării tehnico-edilitare, specific obiectivului propus, conform Legii 50/1991, actualizată și a HG nr. 525/1996, republicată, art. 27 și 28 conform avizelor de specialitate. Inițiatorul PUZ-ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarației pentru
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/55/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și executării de justie, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrându-se în cadrul proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice în aceste condiții.

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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

c) :

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

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

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

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

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

d.2) Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecție civilă

☒ sănătatea populației

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

Administrația Națională de Meteorologie- Platforma Meteorologică Focșani; ✓

Aviz de oportunitate; ✓

CTATU - aviz PUZ;

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 Legc 350/2001; Studiu topo pentru PUZ recepționat OCPI; Dovada RUR.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului; ✓

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Mîșu

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Adina Serea

Achitat taxa de 163 lei, conform Chitanței nr. OP din 26.09.2024

Achitat taxa de urgență de 350 lei, conform Chitanței nr. OP din 26.09.2024

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. 916 din 03.10.2024
de la data de 03.10.2015 până la data de 03.10.2026

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

PRIMAR
CRISTIAN VALENTIN FIȘAIAȘ

SECRETAR GENERAL,
MARTA CARMEN GHIVĂ

ARHITECT-ŞEF,
GEORGE-DANIEL PERCĂRARIU-COBAN

ŞEF SERVICIU,
IONELA-ADRIANA CIOBANU

ÎNȚOCMIT,
IULIANA ANA ELEA CRISTIAN

Data prelungirii valabilității 01.08.2025

Achitat taxa de 49 lei, conform chitanței nr. 4469 din 28.07.2025.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.