



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
14 IANUARIE 2026

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» – intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 2037/ 14.01.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» a domnului Badiu Costel, în calitate de administrator al societății Brodan SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 100996/27.10.2025 și adresa de completare nr. 113201/28.11.2025;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 4 din 22.12.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 1068 din 20.11.2024;

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

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

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

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

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» – intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» – intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 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 urbanistice), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9

(Plan ilustrare urbană propunere volumetrică), nr. 10 (Plan rețele edilitare), nr. 11 (Circulația juridică), nr. 12 (Etapizarea investiției), 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. 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 urbanistice), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9 (Pan ilustrare urbană propunere volumetrică), nr. 10 (Plan rețele edilitare), nr. 11 (Circulația juridică) nr. 12 (Etapizarea investiției), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.5. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către domnul Badiu Costel, în calitate de administrator al S.C. Brodan S.R.L, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef.

Inițiator proiect de hotărâre
PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

Avizat,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 20 februarie 2026;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 26 martie 2026.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 118777/ 15.12.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective"

Municipiul Focșani, intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale: 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Badiu Costel, în calitate de administrator al societății Brodan SRL, beneficiar al documentației "Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective" pe terenurile identificate cu numerele cadastrale: 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 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. 1068 din 20.11.2024, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de 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. 116661/10.12.2024 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. 76103/21.08.2025. 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. 118288/16.12.2024 și nr. 77475/26.08.2025. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 18.12.2024 – 17.01.2025 (model panou 1) și 27.08.2025 – 26.09.2025 (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





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



panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **13.12.2024** (model 1) și **25.08.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **13.12.2024 – 06.01.2025** (panou 1) și **25.08.2025 – 18.09.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **18.12.2024 – 15.12.2025**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită **”Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de 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. 118324/16.12.2024, 118340/16.12.2024, 118411/16.12.2024 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Primăria comunei Vânători transmite prin adresa nr. 12739/23.12.2025, faptul că este de acord cu intenția de la elaborare a documentației menționate cu condiția ca lucrările efectuate să respecte condițiile din adresa menționată.

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



ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

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 ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Beneficiari:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL
Proiectanti:	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU SC ADIMAR ARH STUDIO SRL
Amplasament:	Municipiul Focșani , strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. topografic T-42 , P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 , jud.Vrancea.
Nr. proiect:	01/2025
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 AGAFITEI

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

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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: Municipiul Focșani , strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. Topografic T-42 , P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 , 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.

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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: Municipiul Focșani, strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. Topografic T-42, P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, 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.



3. Domeniul de aplicare

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

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în Municipiul Focșani, strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. Topografic T-42, P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, jud.Vrancea.

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

- **NORD** – DC 143 – drum comunal
- **SUD** – nr.cad 73345 și nr.cad 68601
- **EST** – cale de acces nr.cad 68612
- **VEST** – cale de acces nr.cad 68612

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

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **locuințe colective (LC)**

Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și 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 integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

1. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

2. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței 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 și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

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

4. Aspectul exterior al clădirilor.

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 împrejmuirii 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 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 înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor 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 și servicii 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, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de deținătorii de gospodării. 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 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 $CUT_{max} = 0.72$

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 rețelilor, delimitate conform legii. :

- 4.00 m – fata de limita de proprietate cu drumul DC 143

- 12.20m – fata de axul drumului DC 143

- 4.00 m – fata de limita de proprietate – latura estica–calea de acces 68612

- 4.00m – fata de limita de proprietate–latura vistica–calea de acces 68612

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.

5. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.
Zona LC – locuinte colective

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelelor - min 2,00 m - latura sudică - nr.cad.73345 și 68601.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării, Codului Civil, 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 4.00 m – față de calea de acces existente și 4.00m față de limita de proprietate cu drumul comunal DC143, respectiv 12.20m – față de axul drumului DC 143.

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.

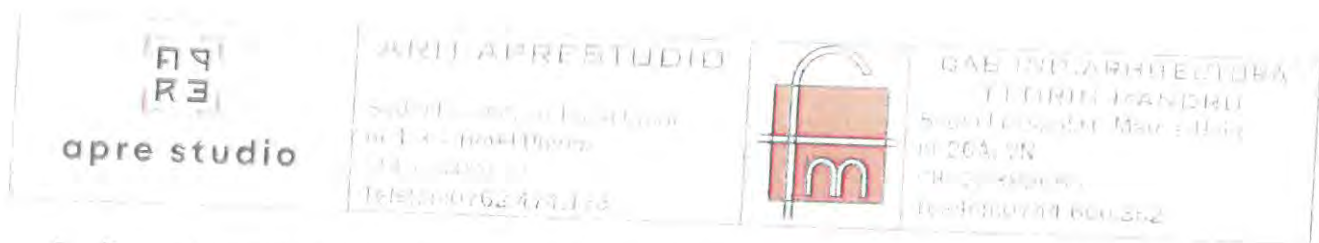
2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

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

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 mici - LC :

-minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp

-minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila 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 – incinta = **minim 30 %** din suprafața totală a zonei de locuințe colective LC – adica 887 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.

 apre studio	ARH APRESTUDIO Sediu: Focsani, str. Piata Unirii nr. 1-3 - Hotel Unirea CUI: RO44338136 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 și prin calitatea execuției. Spre spațiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, însă nu este obligatorie realizarea împrejmuirii 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 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 înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile 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 și subzone funcționale

Zona propusă va avea funcțiunea de : **ZONA LOCUINTE COLECTIVE – LC**, stabilită conform cerințelor documentației și evidențată în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.

• LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE și SUBZONE FUNCȚIONALE

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

LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială – ZONA LOCUINTE COLECTIVE – LC

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2. Utilizări admise:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+3E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri și grădini publice; construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații 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 mici dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu. Platforme rutiere pentru accesul la subsol și cele destinate circulațiilor de pe parcelă.

 apre studio	ARH APRESTUDIO Sediu: Focsani, str. Piata Unirii nr. 1-3 - Hotel Unirea CUI: RO44338136 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: birouri, comerț, 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;
- învățământ prescolar, creșă-grădiniță, spații administrative;

Art. 4. Utilizări interzise:

- Este interzisă amplasarea unităților industriale.
- Este interzisă orice activitate generatoare de zgomot, noxe și 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 : suprafețe , forme, dimensiuni:

Cele 5 terenuri se vor unifica – suprafața rezultată fiind de 2953,00 mp pentru zona de locuințe colective - LC

În zonele de locuințe colective se admite dezmembrarea terenurilor în vederea realizării de parcaje aferente funcțiunii de locuire, cu condiția asigurării accesului din circulații publice sau private, a integrării în structura urbană a zonei și a respectării reglementărilor stabilite prin PUZ.

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 rețelelor, delimitate conform legii. :

- 4.00 m – față de limita de proprietate cu drumul DC 143
- 12.20 m – față de axul drumului DC 143
- 4.00 m – față de limita de proprietate – latura estică – calea de acces 68612
- 4.00 m – față de limita de proprietate – latura vestică – calea de acces 68612

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

- alei pietonale și carosabile;
- spații verzi ;



- loc de joacă pentru copii;
- împrejurimi și casa poartă (maxim parter);
- clădiri și instalații edilitare;
- parcaje;

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelelor - min 2,00 m - latura sudica - nr.cad.73345 si 68601.

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

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

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.

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

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

- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp
- minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

$$H_{\max} = 15,00\text{m}$$

Art. 12. Regimul de inaltime a cladirilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+3E

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 aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATVetc).

Art. 15. Spatii libere si plantate

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominantă a zonei in care este amplasată constructia.

Se va trata ca spatiu verde – incinta = **minim 30 %** din suprafata totală a zonei de locuinte colective LC – adica 887 mp .

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul căilor de circulatie publice.

Pe spatiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comerț si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere = maxim 10,00% din suprafata totală a spatiului verde.

Pe spatiile verzi se pot amplasa retele, constructii si amenajari edilitare necesare functiunii investitiilor.

Art. 16. Imprejmuiri

Imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției. Spre spatiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin imprejmuire, inasa nu este obligatorie realizarea imprejmuirii spre spatiul public.

Imprejmuirile orientate spre spatiul 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 directii și pătrunderea vegetatiei.

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

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

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 **0.72**.

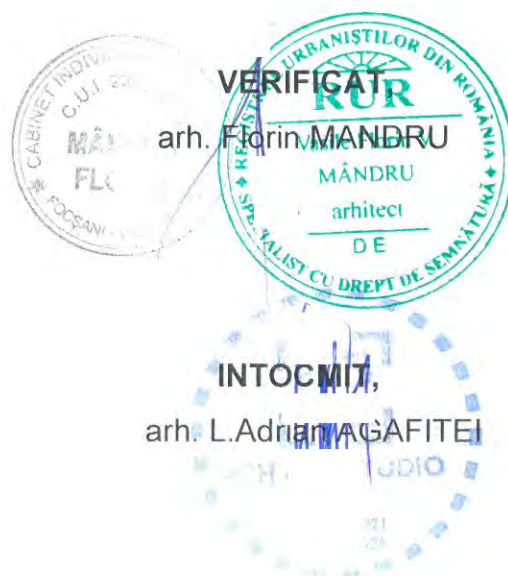
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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**

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610, 68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

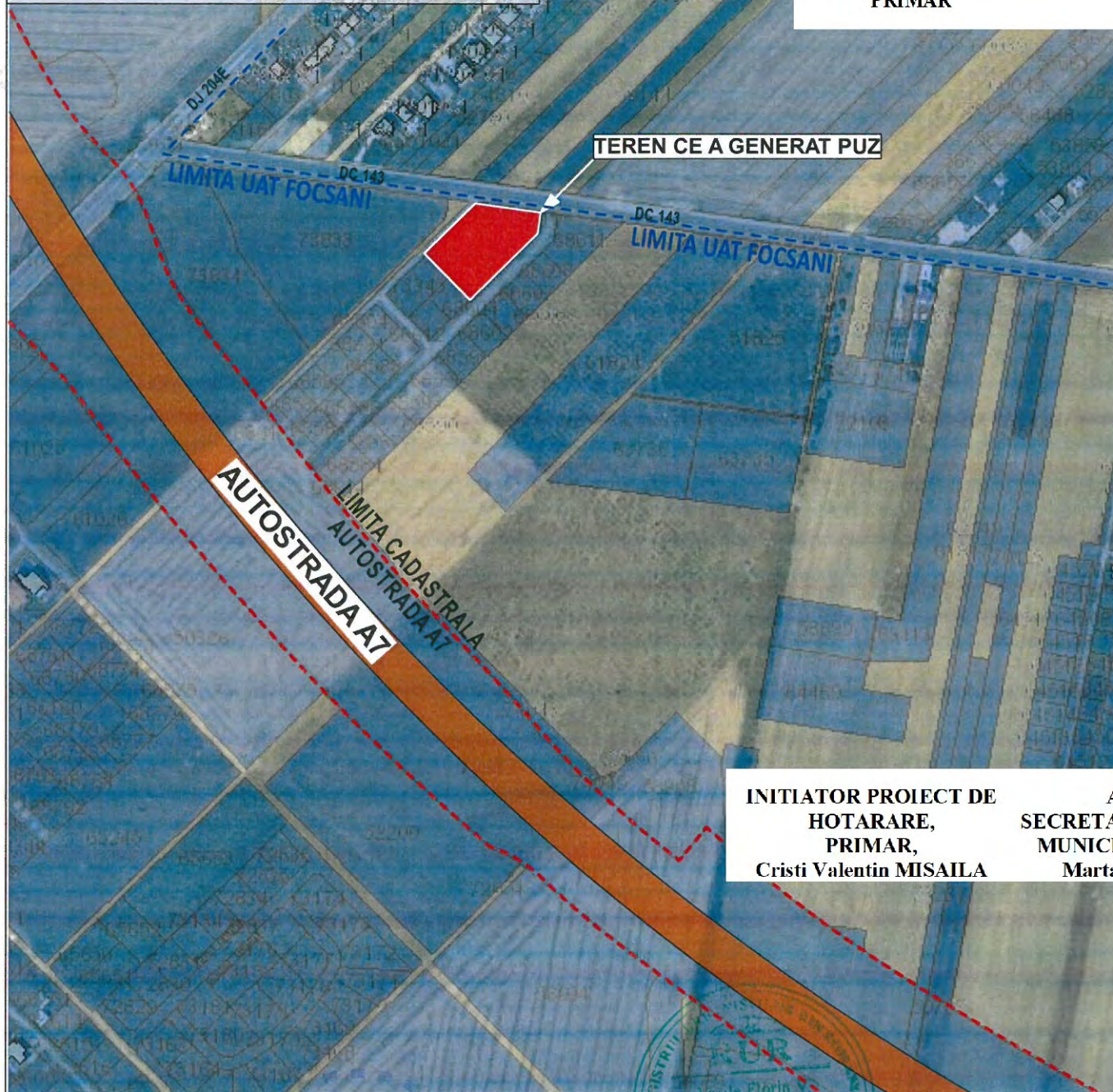
U1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 4 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.01.2026



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



APRE STUDIO
ARCHITECTURE & DESIGN

FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contact.aprestudio@gmail.com
0762 474 173/0721 667 655



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352 C.I.F. 22382653
str. MARE A UNIRII , nr. 26A, FOCSANI



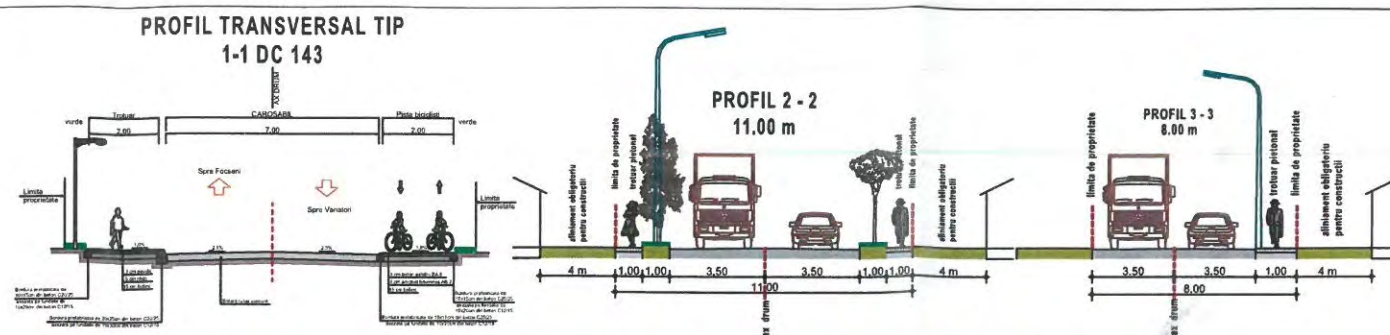
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	

Scara:
1 : 5000
Data:
01/2025

Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL	Proiect: nr. 01/2025
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE	Faza: P.U.Z.
Adresa:	Intravilan mun. Focsani, 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, DC - CF 52529 și Cale de acces- CF 68612 ,T-42,P-186/4 jud.Vrancea	Plansa nr.: U1
Titlu plansa:	PLAN INCADRARE IN ZONA	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U2 PLAN SITUATIE EXISTENTA

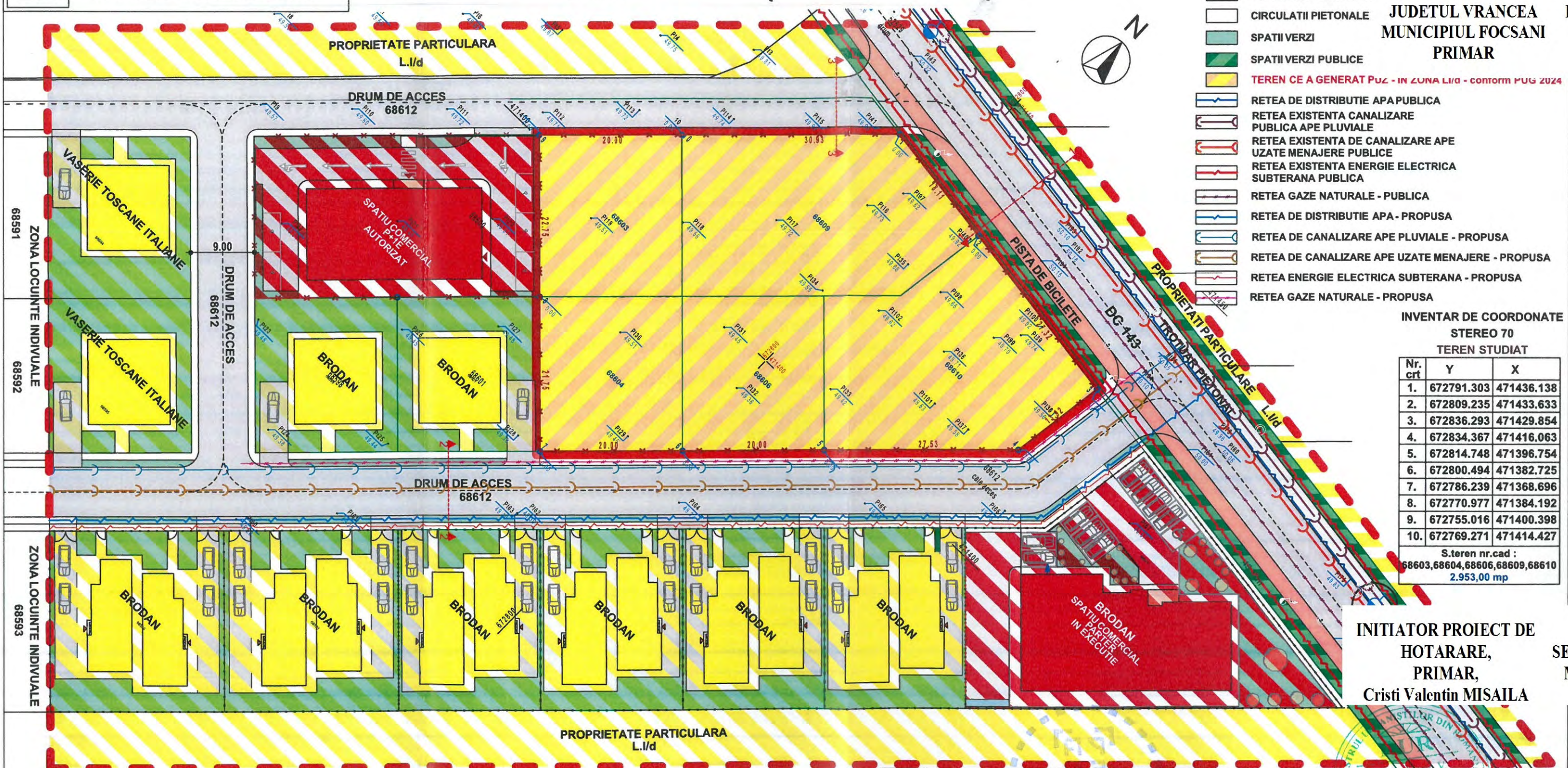


LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- CIRCULATII - CAROSABII
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- SPATII VERZI PUBLICE
- TEREN CE A GENERAT PUZ - IN ZONA LI/d - conform PUG ZU24
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 14.01.2026



**INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT**

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGLEMENTARI EXISTENTE conform PUG 2024

Zona LI.d - locuinte individuale cu regim mic de inaltime
(P/P+1E+M) situate in zone neconstruite
POT maxim 40 %;
CUT maxim : - 0.60

Regim maxim de inaltime : P+1E+M

H max cornisa - 8,00 m
H max coama - 10,00 m

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 2.953,00 m²

Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²



APRE STUDIO
ARCHITECTURE & DESIGN



**CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU**
tel. 0744600352 C.I.F. 223826
str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU		1 : 500
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU		
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		

Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Adresa:	Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610, DC - CF 52529 si Cale de acces- CF 68612, T-42,P-186/4 jud.Vrancea
Titlu plansa:	PLAN SITUATIE EXISTENTA

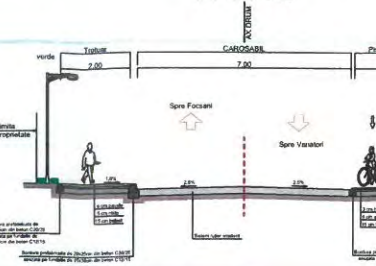
Proiect: nr. 01/2025	Faza: P.U.Z.	Plansa nr.: U2
----------------------------	-----------------	-------------------

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

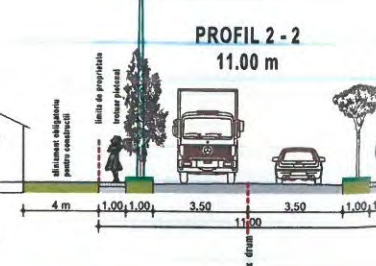
Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U4 PLAN ILUSTRARE URBANA

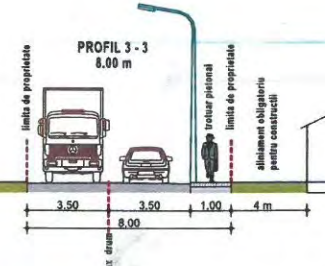
PROFIL TRANSVERSAL TIP
1-1 DC 143



PROFIL 2-2
11.00 m



PROFIL 3-3
8.00 m



BILANT TERITORIAL - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	2.953,00	100,00	0,00	0,00 %
Constructii locuinte colective	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	887,00	30,00 %
TOTAL	2.953,0	100,00%	2.953,0	100,00%

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colec

POT maxim 35 %;

CUT maxim 0,72 %;

Regim maxim de inaltime

H max - 15,00 m

Regim de aliniere si retrageri :

N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143

E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612

V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612

S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din
PUG Focsani

Parcari : conform Anexei 2 din PUG Focsar
, pentru locuinte colective :

-minimum un loc de parcare pentru cladiri
cu aria utila mai mica de 100 mp

-minimum doua loc de parcare pentru
cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

INVENTAR DE COORDONATE

STEREO 70

TEREN STUDIAT

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - confm PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- ZONA I.S. SERVICII - dotări complementare LI - cladiri spatiu comercial
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- CIRCULATII - CAROSABILE

- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- SPATII VERZI PUBLICE
- ZONA EDIFICABILA
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- ACCESURI AUTO
- ACCES PIETONAL
- ACCES CLADIRE



FOCSANI, PIATA UNirii 1-3
@apre.studio
contact.aprestudio@gmail.com
0742.474.173/0721.667.655

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

Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Adresa:	Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610, DC - CF 52529 și Cale de acces- CF 68612 ,T-42,P-186/4 jud.Vrancea
Titlu plansa:	PLAN ILUSTRARE URBANA

Proiect:
nr.
01/2025

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U4

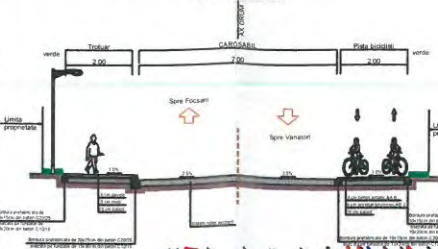
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U3 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

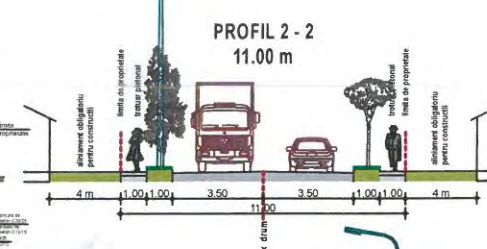
BILANT TERITORIAL - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	2.953,00	100,00	0,00	0,00 %
Constructii locuinte colective	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	887,00	30,00 %
TOTAL	2.953,0	100,00%	2.953,0	100,00%

PROFIL TRANSVERSAL TIP
1-1 DC 143



PROFIL 2 - 2
11.00 m



PROFIL 3 - 3
8.00 m

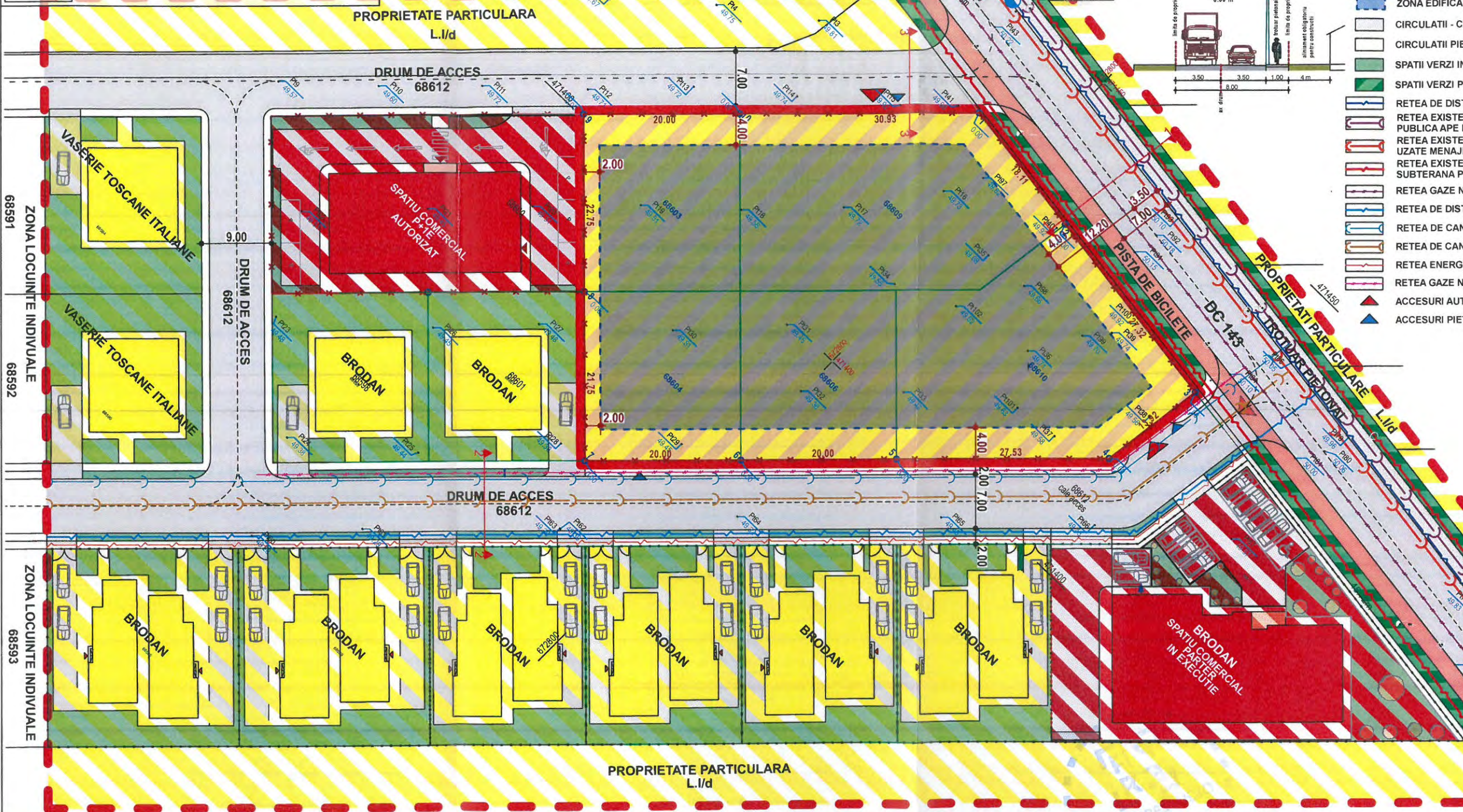


LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- SUBZONA SERVICII - dotari complementare LI - cladiri spatiu comercial
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE - L.C. REGIM MAXIM DE INALTIME P+3
- ZONA EDIFICABILA
- CIRCULATII - CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- SPATII VERZI PUBLICE
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA
- ACCESURI AUTO
- ACCESURI PIETONALE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 14.01.2026



INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT

Nr. crt.	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colective
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72 ;

Regim maxim de inaltime : P+3E

H max - 15,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din
PUG Focsani

Parcari : conform Anexei 2 din PUG Focsani
, pentru locuinte colective :
-minimum un loc de parcare pentru cladiri
cu aria utila mai mica de 100 mp
-minimum doua loc de parcare pentru
cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 2.953,00 m²

Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²



FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contact.aprestudio@gmail.com
0762 474 173/0721 667 655

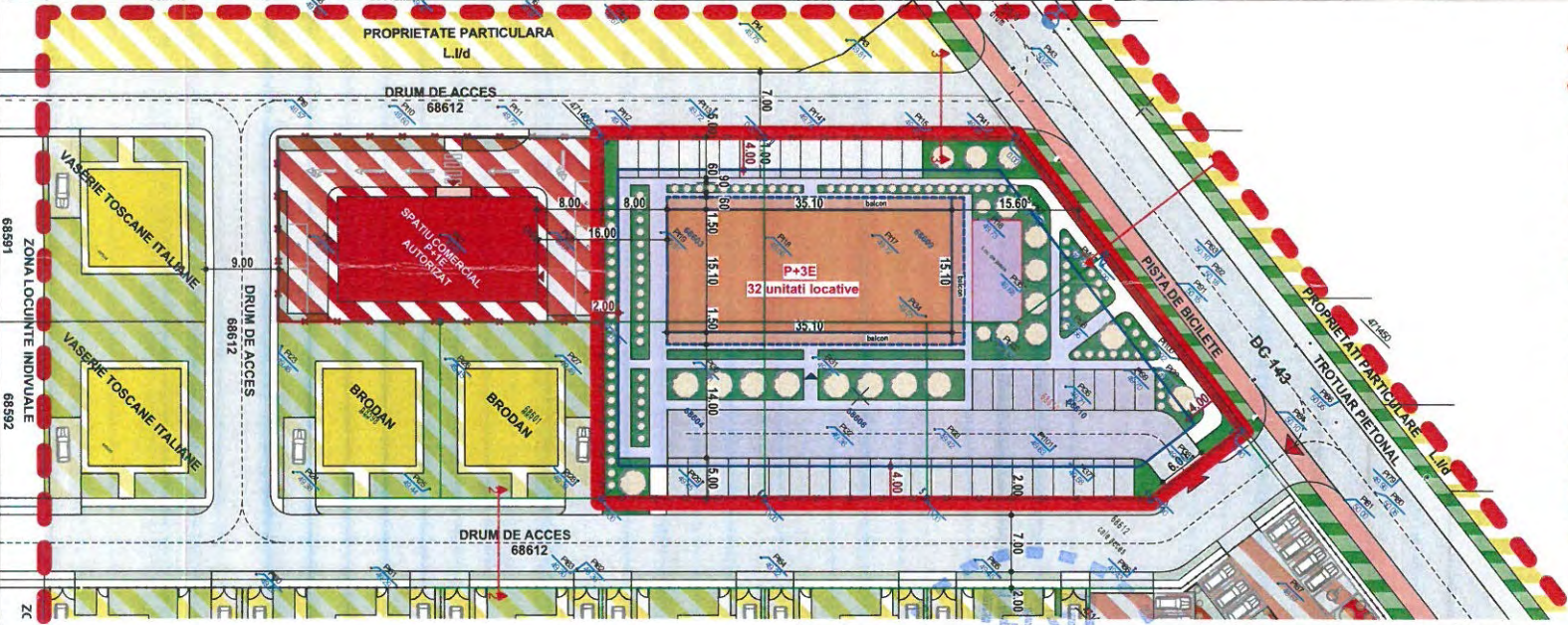
ELABORATORI	NUME	Scara:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1:500
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	01/2025

Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL	Proiect: nr. 01/2025
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE	Faza: P.U.Z.
Adresa:	Intravilan mun. Focsani, 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, DC - CF 52529 si Cale de acces- CF 68612, T-42, P-186/4 jud.Vrancea	Plansa nr.: U3
Titlu plansa:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - TEREN CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - conform PUG
 - LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
 - ZONA I.S. SERVICII - dotări complementare LI - cladiri spatii comercial
 - SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
 - CIRCULATII - CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - SPATII VERZI INCINTA
 - SPATII VERZI PUBLICE
 - ZONA EDIFICABILA
 - LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSE
 - SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
 - ACCESURI AUTO
 - ACCES CLADIRE

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN
U4.1 PLAN ILUSTRARE URBANA
PROPUNERE VOLUMETRICA

		FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762 474 173/0721 667 655	
		S.R.L. CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU J 30/589/2021 CUI: 443381 tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A - FOCSANI	
ELABORATORI	NUME	SCURTATURA	Scara:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU		%
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU		Data:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		01/2025

Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN ADIU COSTEL	Proiect: nr. 01/2025
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE	Faza: P.U.Z.
Adresa:	Intravilan mun. Focsani, 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, DC - CF 52529 și Cale de acces- CF 68612, T-42, P-186/4 jud.Vrancea	Plansa nr.: U4.1
Titlu plansa:	PLAN ILUSTRARE URBANA PROPUNERE VOLUMETRICA	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U5 PLAN RETELE EDILITARE



- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
CA
CAMIN VIZITARE APOMETRU
RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
RIGOLA PRELUARE APE PLUVIALE
SH
SEPARATOR HIDROCARBURI
RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
PT
POST DE TRANSFORMARE
RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA

- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA
LINIE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA

LEGENDA RETELE

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
TEREN CE A GENERAT PUZ
LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - conform PUG
LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
SUBZONA SERVICII - dotări complementare LI - cladiri spatiu comercial
SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
CIRCULATII - CAROSAB" =
CIRCULATII PIETONALE
SPATII VERZI INCINTA
SPATII VERZI PUBLICE
ZONA EDIFICABILA
LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSE
SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
ACCESURI AUTO
ACCES CLADIRE
ACCES PIETONAL

**INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT**

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colective
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72 ;

Regim maxim de inaltime : P+3E
H max - 15,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din
PUG Focsani

Parcari : conform Anexei 2 din PUG Focsani
pentru locuinte colective :
-minimum un loc de parcare pentru cladiri
cu aria utila mai mica de 100 mp
-minimum doua loc de parcare pentru
cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 2.953,00 m²
Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²

APRE STUDIO
ARCHITECTURE & DESIGN
FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contract.aprestudio@gmail.com
0752 471 173/0721 667 655

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352 C.F. 2239
str. MARE A UNIRII, nr. 25A, FOCSANI

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

SEMNTURA
FLORIN MANDRU

Beneficiar:
S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Adresa: Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610,
DC - CF 52529 și Cale de acces- CF 68612, T-42,P-186/4 jud.Vrancea
Titlu plansa:
PLAN RETELE EDILITARE

Proiect:
nr.
01/2025

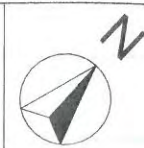
Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U5

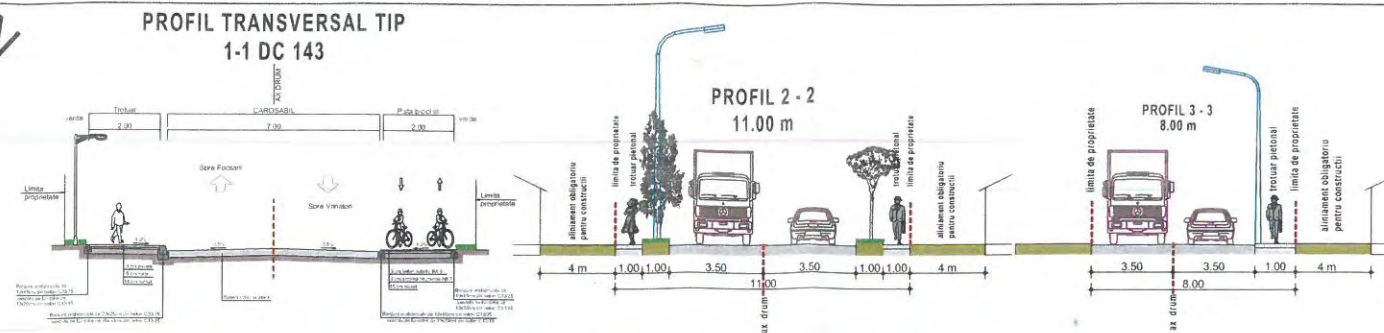
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U6 CIRCULATIA JURIDICA



PROFIL TRANSVERSAL TIP
1-1 DC 143



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE - CE A GENERAT PUZ
- ZONA EDIFICABILA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE - DRUM DE ACCES

**INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT**

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

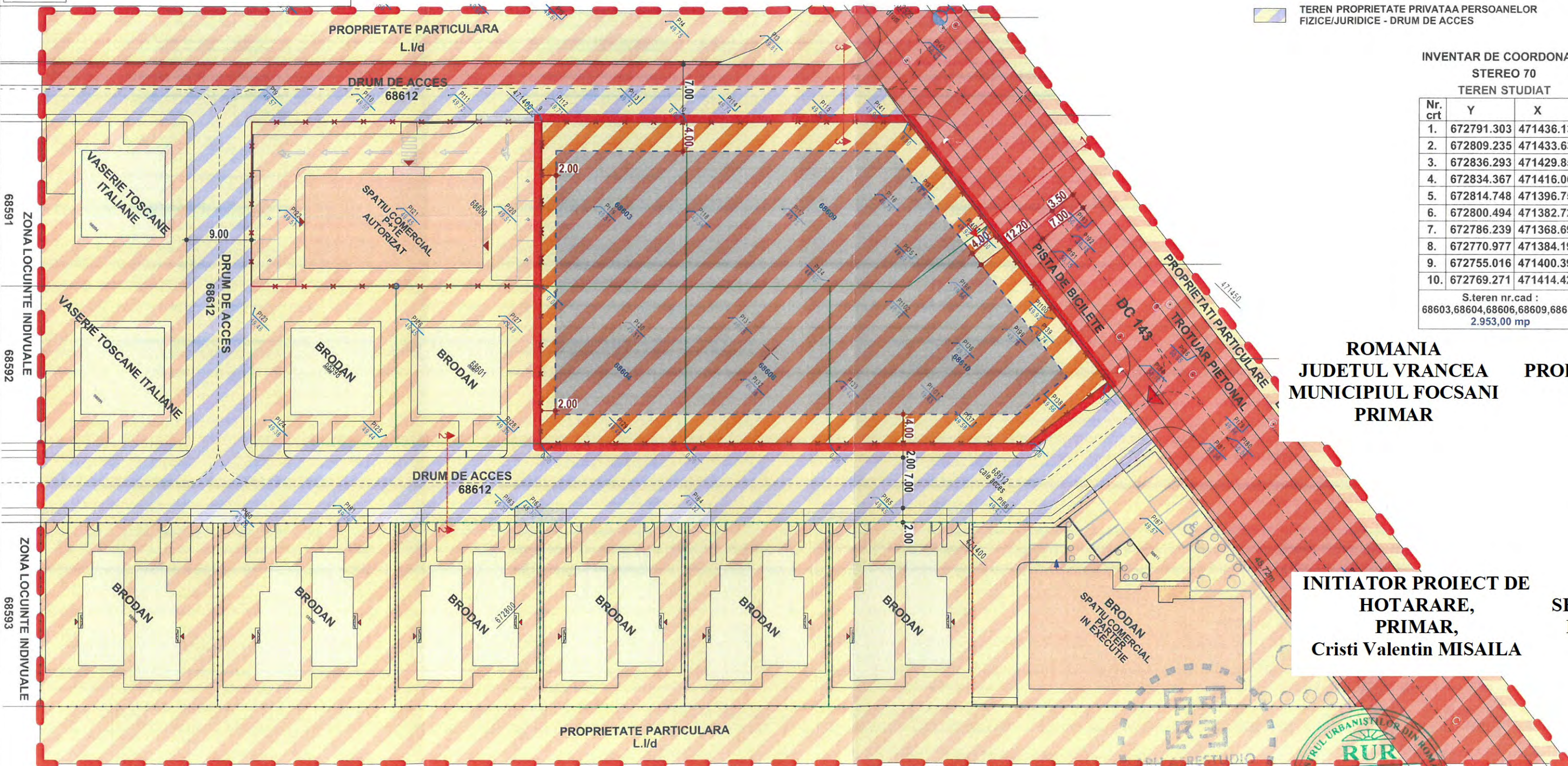
S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.01.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



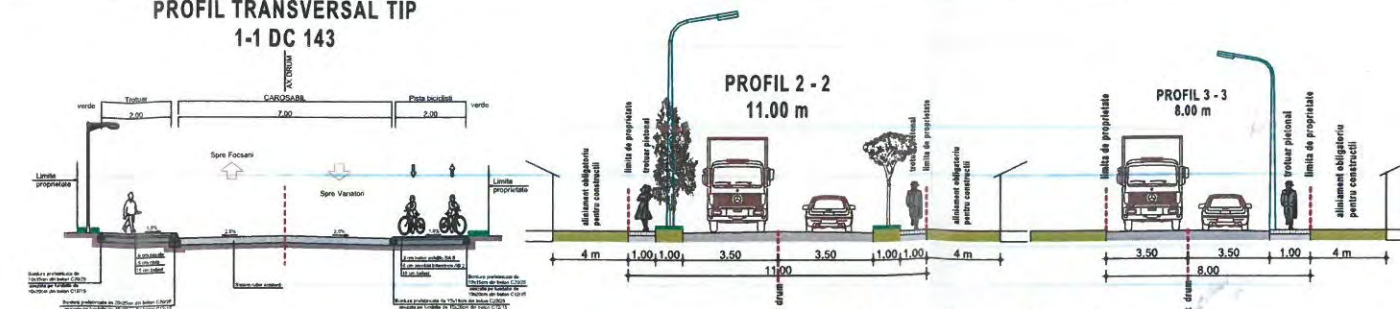
	APRE STUDIO ARCHITECTURE & DESIGN FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762 474 173/0721 667 655		Beneficiar: S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL	Proiect: nr. 01/2025
ELABORATORI	NUME	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1: 500	Adresa:	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	01/2025	CIRCULATIA JURIDICA	U6

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U7 ETAPIZAREA INVESTITIEI

PROFIL TRANSVERSAL TIP
1-1 DC 143



INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

ETAPIZAREA LUCRARILOR :

- E1-ETAPA I
-In etapa I de dezvoltare se vor construi corpurile de cladire,imprejurire si amenajarea provizorie de acces la drumul public.
- E2-ETAPA II
- Realizarea utilitatilor si sistematizarea pe verticala (platforme , alei carosabile , parcuri si spatii verzi).
- E3-ETAPA III
-Se va amenaja intersectia la Drumul de acces (platforme , alei carosabile , parcuri si spatii verzi)

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

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colective
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72 ;

Regim maxim de inaltime : l

H max - 15,00 m

Regim de alinire si retrageri :
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din PUG Focsani

Parcari : conform art 9 din PUG Focsani ,
pentru locuinte colective mici :
-minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp
-minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

BILANT SUPRAFETE

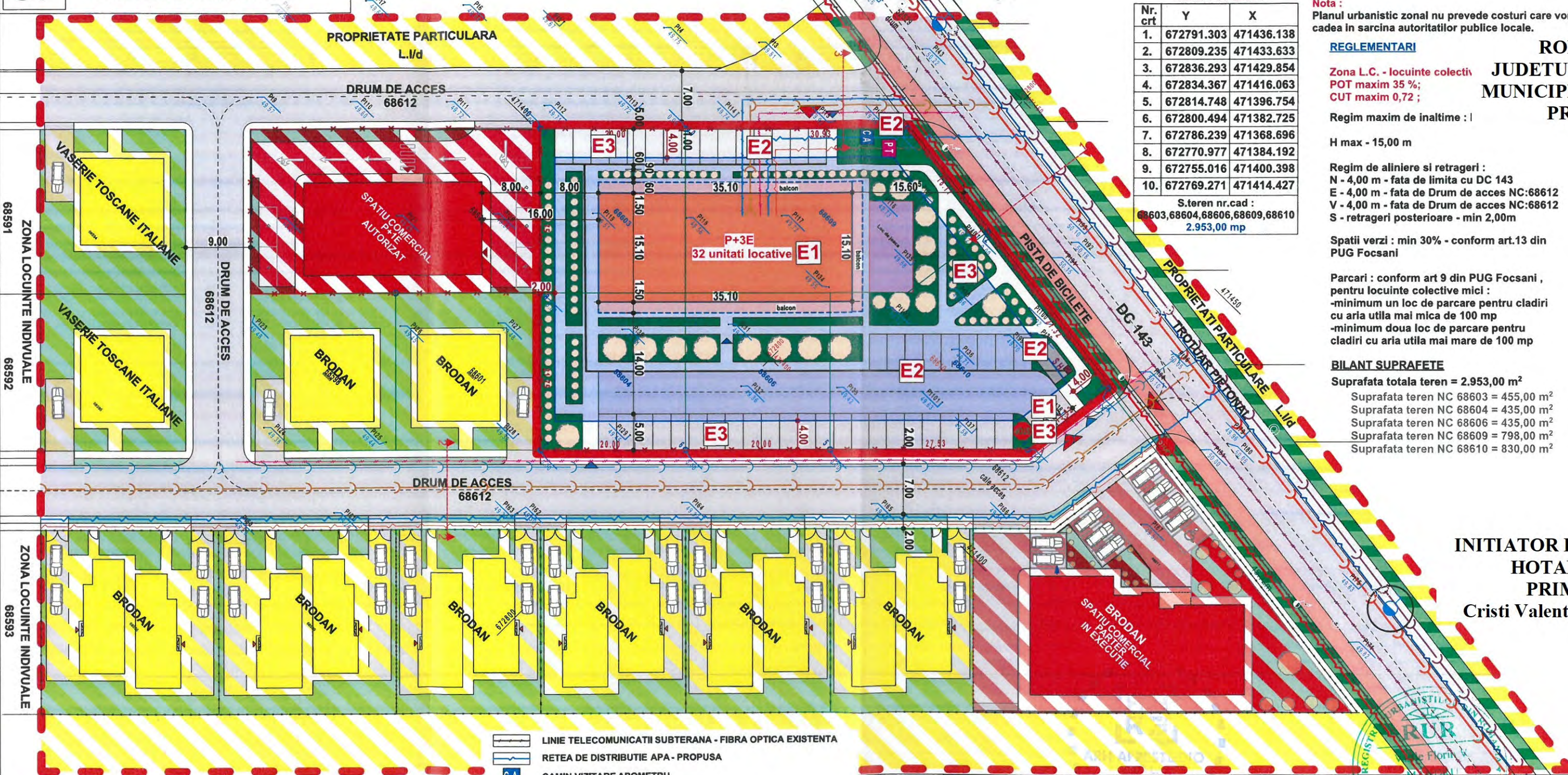
Suprafata totala teren = 2.953,00 m²
Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 14.01.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- SUBZONA SERVICII - dotari complementare LI - cladiri spatii comerciale
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- CIRCULATII - CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- SPATII VERZI PUBLICE
- ZONA EDIFICABILA
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSA
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA

- LINIE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
- CAMIN VIZITARE APOMETRU
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
- RIGOLA PRELUARE APE PLUVIALE
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
- POST DE TRANSFORMARE
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA
- LINIE PROPUSA TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA - INCINTA
- ACCESURI AUTO
- ACCES CLADIRE
- ACCES PIETONAL

APRE STUDIO
ARCHITECTURE & DESIGN

FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contact.aprestudio@gmail.com
0762 474 173/0721 667 655

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352
str. MARE A UNIRII, nr. 265, FOCSANI

ELABORATORI
SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT

NUME
ARH. FLORIN MANDRU
ARH. FLORIN MANDRU
ARH. ADRIAN AGAFITEI

FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contact.aprestudio@gmail.com
0762 474 173/0721 667 655

Beneficiar:
S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Adresa:
Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610,
DC - CF 52529 si Cale de acces- CF 68612, T-42, P-186/4 jud.Vrancea

Titlu plansa:
ETAPIZAREA INVESTITIEI

Proiect:
nr.
01/2025

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U7

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOȘCANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 2037/ 14.01.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1068 din 20.11.2024 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea domnului Badiu Costel, în calitate de administrator al societății Brodan SRL, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 100996/27.10.2025 și adresa de completare nr. 113201/28.11.2025, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 2953 m², situat în intravilanul atras al municipiului Focșani, se află în zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone neconstituite.

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 17.12.2025.

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. 1068 din 20.11.2024 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 22.12.2025.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
PRIMAR
Nr. 2046/14.01.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 2037/14.01.2026 și faptul că în ședința CTATU din 17.12.2025 documentația «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 22.12.2025, se fac următoarele precizări:

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.12.2025 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. 1068 din 20.11.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 22.12.2025.

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. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 2291/ 14.01.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 2046/14.01.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1068 din 20.11.2024, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de 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, domnul Badiu Costel, în calitate de administrator al societății Brodan SRL, a solicitat emiterea Avizului de oportunitate și ulterior a Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.12.2025 documentația P.U.Z, a fost analizată și avizată, obținând avizul Arhitectului Șef nr.4 din 22.12.2025

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 2953 m², situat în intravilanul atras al municipiului Focșani, se află în zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone neconstituite.

Imobilul se învecinează la nord cu drumul comunal DC 143, la sud terenuri reglementate prin documentații de urbanism anterioare cu funcțiune de spațiu comercial și locuințe individuale, la est și vest: căi de acces reglementate prin documnetatii de urbanism anterioare.

Pe terenul analizat, în suprafață 2953 m², se propune realizarea următoarelor zone:

- Clădire de locuințe colective P+3E– 1033 m²;
- Dotări conexe (loc de joacă pentru copii, platforme pubele ecologice) – 43.96 m²;
- Circulații carosabile, pietonale și dotări – 1033 m²;

- Spații verzi în incintă – 887 m²

Accesul se va realiza pe latura de nord, din DC 143, pe identificat cu numărul cadastral 68612

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: 4,00 m, față de DC 143. Pe laturile laterale, limita edificabilului va fi la 4.00 m, respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, iar pe latura posterioară va fi la 2 m.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 35%
- CUT max.: 0.72;
- Regim de înălțime: P+3E;
- H. max.: 15,00 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.

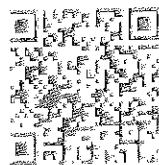
Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului 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. 1068 din 20.11.2024, 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. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



NR: 100996
DATA: 27/10/2025
CUI: 68609

Către PRIMĂRUL MUNICIPIULUI FOCȘANI

[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

Nr din 20

CERERE

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

Sussemnatul*1) BABU COSTEL, 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 SC. BROMAN SRL CUI 18571743,

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) FOCȘANI, NR. CAD: 68603, 68604, 68605, 68606, 68609, 68610.

Anexez la prezenta cerere: P.U.Z.: CONSTRUIRE ANSAMBLU 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:

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

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

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

- 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;
- 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;
- proponeri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- proponeri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- proponeri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

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

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

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

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

Prin prezenta **declar că am fost informat că datele cu caracter personal** sunt preluate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului 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



NR: 113201

DATA: 28/11/2025

COD: 71106

Atre,
**PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI-SERVICIUL
DE URBANISM**

Subsemnatul , BADIU COSTEL , administrator al SC BRODAN SRL ,
beneficiar a documentatiei: PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
COLECTIVE, cu amplasament în intravilan Focsani, T-42, P-186/4, nr. Cad
68604, 68603, 68606, 68609, 68610, judetul Vrancea , va inaintam completarile
solicitate in adresa nr. 105266/07.11.2025, dupa cum urmeaza:

1. Soluția urbanistică prezentată în plansa *Plan Ilustrare Urbană* (U4) se
încadrează în marja de majorare de **20%** față de reglementările inițiale aprobate
prin P.U.G. Astfel, **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** rezultat pentru
varianta propusă respectă creșterea permisă prin Certificatul de Urbanism nr.
1068/20.11.2024, iar regimul de înălțime propus P+3E se conformează acestui
CUT recalculat.

Prin urmare, majorarea coeficientului de utilizare este acoperită, iar
regimul maxim de înălțime menționat în documentație (P+3E) respectă limitele
urbanistice admise, fără depășirea cadrului legal și tehnic stabilit.

2. Documentația de urbanism este realizată în **sistemul de proiecție
Stereو 70**, fiind marcate în mod corespunzător **coordonatele punctelor de
colț** ale imobilului, precum și **punctele de orientare de tip „stea”**, toate având
coordonatele aferente menționate în planșe.

De asemenea, **bilanțul teritorial a fost actualizat** conform situației reale
din teren și conform soluției urbanistice propuse, asigurându-se coerența dintre
datele cadastrale, reglementările urbanistice și configurația planșelor tehnice.

3. **Baza legală a fost actualizată** în cuprinsul documentației depuse,
conform prevederilor în vigoare la data elaborării.

Documentația a fost **completată cu avizul Direcției de Dezvoltare și
Servicii Publice**, în conformitate cu prevederile Avizului Inspectoratului
Județean de Poliție Vrancea — Serviciul Rutier nr. 82552/16.07.2025, dar si
documentele vizate spre neschimbare aferente Avizului Inspectoratului
pentru Situații de Urgență nr. 4926930/26.06.2025, acestea fiind integrate în
setul final al documentației depuse.

4. În conformitate cu recomandarea formulată, construcțiile cu destinația de garaj au fost eliminate din regulamentul local de urbanism aferent PUZ, acestea fiind șterse din reglementările propuse pentru a asigura armonizarea cu funcțiunea prevăzută.

5. **Planșa „Plan Situație Existentă” a fost actualizată**, fiind figurată situația existentă conform PUG/2024, respectiv **încadrarea imobilului în zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P+1E+M), situate în zone neconstituite, Li/d**, hașurarea fiind realizată conform planșelor de reglementări urbanistice aferente documentației PUG.

6. **Planșa „Plan Încadrare în P.U.G.” a fost actualizată**, aceasta fiind realizată și notată în cartuș la **scara 1:5000**.

7. **Planșa „Rețele edilitare” a fost actualizată**, fiind completată legenda cu simbolul aferent căminului de vizitare apometru (CA), iar **accesele pietonale și auto au fost marcate** conform elementelor desenate în planșe.

Atașez Extrasul Fișei de verificare – partea electronică (GIS) aferent documentației de urbanism „Elaborare PUZ pentru construire ansamblu locuințe colective”, completat, împreună cu tabelul care sintetizează elementele actualizate.

Data:

28.11.2025

Semnătura.



Nr: 113201
An: 2025
Cod: 186DDA

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **RADIU COSTEL ADMINISTRATOR SC BRODAN SRL**, cu domiciliul/sediul*2) în județul -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **113201** din **28.11.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 4 din 22.12.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective generat de imobilul*4) municipiul Focșani, pe terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, T.42, P. 184/4, 186/4, pe terenurile în suprafață de 2953 mp,**

Inițiator: **Brodan SRL prin Badiu Costel**

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul generator de PUZ, în suprafață totală de 2953 mp se află în intravilanul municipiului Focșani, în proprietatea societății Brodan SRL, și are ca vecinătăți: la nord: drum DC 143, la sud: imobile reglementate prin documentații de urbanism anterioare, cu funcțiunea de spațiu comercial și locuințe individuale, la est și vest: căi de acces reglementate prin documentații de urbanism anterioare.**

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

- UTR **L1**;
- regim de construire: **regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone constituite;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale**;
- H max = **15 m**;
- POT max = **40%**;
- CUT max = **0.60**;
- retragerea minimă față de aliniament = **3-5 m**;
- retrageri minime față de limitele laterale = **conform Codului Civil și O.M.S nr. 119/2014**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform Codului Civil, cu respectarea O.M.S 119/2014**

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

- UTR **LC**;
- regim de construire: **P+3E**;
- funcțiuni predominante: **locuințe colective**;
- H max = **15 m**;
- POT max = **35%**;
- CUT max = **0,72**;
- retragerea minimă față de aliniament = **4 m, față de limita cu DC 143**;
- retrageri minime față de limitele laterale = **4, m față de limita cu calea de acces identificată cu numărul cadastral 68612**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **2 m**;
- circulații și accese: **Accesul se va realiza pe latura de nord, din DC143, pe calea acces identificată cu numărul cadastral 68612. Locurile de parcare se vor realiza cu conform Anexei 2 din PUG Focșani, aprobat prin HCL nr. 263/29 august 2024. Spațiile verzi propuse vor respecta art. 13 din Planul Urbanistic General al municipiului Focșani.**
- 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 **17.12.2025** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1068 din 20.11.2024, emis de Primăria municipiului Focșani

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

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

*2) Adresa solicitantului:

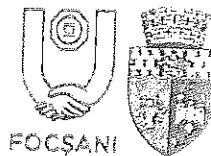
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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



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



Nr: 108446
An: 2024
Cod: 11DF4A



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1068 din 20.11.2024

În scopul: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE.**

Ca urmare a cererii adresate de **SC BRODAN SRL PRIN BADIU COSTEL** cu sediul în județul comuna satul , , sectorul -, cod poștal -, , nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax , email -, înregistrată la nr. **108446** din **18.11.2024**,

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **VRANCEA**, municipiul **Focsani**, strada **Dc - CF 52529** și **CF 68612** - cale de acces, sau identificat prin **CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610** nr. topografic **T. 42, P. 186/4**, nr. cadastral **68604, 68603, 68606, 68609, 68610** în temeiul reglementărilor documentației de urbanism- faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Focsani nr. **263/29.08.2024** . în conformitate cu prevederile Legii nr. **50 / 1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile situate în intravilanul municipiului Focsani, nr. cad. **68610** în suprafață de **798 mp**, nr. cad. **68609** în suprafață de **830 mp**, nr. cad. **68606** în suprafață de **435 mp**, nr. cad. **68604** în suprafață de **435 mp** și nr. cad. **68603** în suprafață de **455 mp**, sunt proprietatea societății comerciale **BRODAN SRL**, conform înscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare având cererile nr. **130568, 130569, 130566, 130563 și 130571** din data de **13.11.2024**. Imobilele nu sunt grevate de sarcini nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice, conform înscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare, menționate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: terenurile au categoria de folosință arabil, zona de impozitare, **D**. Destinația stabilită: conform **PUG/2024** imobilul este situat în zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (**P/P+1E+M**) situate în zone neconstituite, Li/d conform planșă de reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă aferentă **PUG** și planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferentă **PUG** aprobat prin **HCL nr. 263/29.08.2024**. Fațadele vor fi proiectate si executate respectând "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focsani" aprobat prin **HCL nr. 469/28.11.2018**.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Reglementările urbanistice pentru zona **Li/d**, conform **PUG** aprobat prin **HCL nr. 263/29.08.2024**, sunt:
ARTICOLUL 1 – utilizări permise
-locuințe individuale cu maxim **P+1E**, în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela); - echipare edilitară; -circulații carosabile și pietonale; -parcaje publice de max. **30** locuri – la sol; -dotări de interes local.
ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții
Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

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

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1E+M, cu următoarele condiționări:

- regimul de construire va fi numai izolat;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,00 m.
 - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
 - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 200 m², fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire Li|d

- cuplat – dimensiuni minime front 12 m, suprafață 250 mp,
- izolat – dimensiuni minime front 15 m, suprafață 1000 mp.

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

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:

- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 10,00 m (Li|e, Li|p) și/sau 12,00 m (Li|d) pentru locuințele cuplate;
- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 12,00 m (Li|e, Li|p) și/sau 15,00 m. (Li|d) pentru locuințele izolate;
- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 22,50 m pentru locuințele colective mici și/sau 25,00 m pentru locuințe colective mari;

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul parcelar, să aibă forma regulată și o suprafață minimă de 1200 m²;

- unitățile locative vor avea suprafețe minime cel puțin egale cu: 80 m²/loc. (locuințe colective mici), 110 m²/loc. (locuințe colective mari), 150 m²/locuințe cuplate, 200 m² pentru locuințe izolate.

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

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

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Extinderi de clădiri sau clădirile noi se vor dispune retras față de aliniament. Retragera se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D. și nu va fi mai mare de 5,00 m, respectiv va putea fi cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. Alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

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

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

- pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- retras de la aliniament, astfel:
- înscrierea în regimul de aliniere existent;
- cu 3,00 m – 5,00 m, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădină decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;

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

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

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

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

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

Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

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

- ◊ În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
- ◊ În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- ◊ Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) – dacă nu intervine regula calcanului;

- ◊ În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant;

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

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

- ◊ În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează aceasta regulă (criteriu obligatoriu);
- ◊ În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- ◊ În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun retrageri majorate (școli, spitale etc) prevalează cerința funcțională dacă nu se încalcă regula calcanului;
- ◊ În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu excepția funcțiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent;

- ◊ În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile;

- ◊ În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

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

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

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

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

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

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

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

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10,00 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță mai mică de 6,00 m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4,00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

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

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

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

În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,00 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Nu se permite realizarea de garaje/platforme de garare (sau de reparații auto, inclusiv spălătorii self-wash) în incintele sau adiacent ansamblurilor de locuințe colective (mici sau mari).

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

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

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

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

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

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

Accese carosabile

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

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

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

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

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

Accese pietonale

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

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

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

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

ART. 4

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

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

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

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

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

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

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

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

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 m²;
 - minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 m²;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
- minimum două locuri de parcare
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

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

Anexa nr. 4 din R.G.U.

Construcții de locuințe.

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

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

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora;
- se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentații P.U.Z., inclusiv pe zona învecinată amplasamentului (2 loturi stânga/dreapta, 2 loturi spate în spate și/sau pe vis-a-vis-ul străzii) pentru care se va emite AC (cu respectarea pct. b de mai sus).

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

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

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

Focsani – cadrul urban constituit / LOCUINȚE INDIVIDUALE - cartiere

Clădiri/corpuri existente

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

Clădiri/corpuri noi

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

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

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

Clădiri/corpuri noi

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

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

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

Obligatoriu se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentații PUZ pe zona învecinată amplasamentului pentru care se va emite AC.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

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

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

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

Focsani – cadrul urban și rural constituit / LOCUINȚE INDIVIDUALE – cartiere

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare – R.G.U. / ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor

administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

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

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

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

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

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

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

Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◇ realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și are acces la un drum public (modernizat).

Locuințele colective (conform Ordinului nr. 994/2018)

Ghețele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a. baie și W.C. - 22°C;
- b. camera de zi - 22°C;
- c. dormitoare - 20°C.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Locuințe individuale

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

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 20 % din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

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

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

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

Locuințe colective

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

ARTICOLUL 14 – împrejuriri.

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

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Clădiri/corpurile existente

În zona de locuințe (individuale, cartierele Mândrești-Munteni și Mândrești-Moldova - cadru rural, individuale – cadrul urban constituit, locuințele colective mici și înalte) ale municipiului Focșani se păstrează indicatorii existenți în teren, cu respectarea prevederilor de mai jos pentru indicatorii urbanistici.

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

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

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

Clădiri/corpurile noi

UTR P.O.T. Li|d (min.) 30 - 40% (max.)

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

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

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

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

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

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

Clădiri/corpurile noi

UTR C.U.T. Li|d (min.) 0,40 – 0,60 (max.)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al

adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).

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

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

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

Solicitarea de ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU 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. Se impune modificarea prevederilor documentației de urbanism, PUG în vigoare, pentru zona propusă, prin elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal în baza avizului de oportunitate. Analizarea posibilității de a se construi se va face în baza prezentării oportunității investiției, pentru terenurile proprietate în relație cu imobilele vecine, prin care se va analiza posibilitatea construirii în cadrul subzonei de locuințe individuale Li/d și modificării prevederilor urbanistice din PUG. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism.

Prin avizul de oportunitate se vor stabili teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime specifice funcțiunilor propuse, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacităților de transport admise.

Conform legii prin PUZ se pot modifica prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare și se pot stabili reglementări privind zonele funcționale propuse, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenurilor specific funcțiunilor propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor în vederea asigurării acceselor la drum public. Propunerile de reglementări se vor corela cu reglementările de urbanism aprobate din zonă, respectând prevederile HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, Ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale Hotărârii Consiliului local nr. 239/2011, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

PUZ-ul se va întocmi conform Ghid GM- 010-2000, respectând Codul Civil, având în vedere asigurarea unității, coerenței și confortului urban al zonelor învecinate, cu respectarea HG nr. 525/1996, privind condițiile de amplasare și conformare, parcaje, spații verzi și plantate, retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției și dotărilor față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119 / 2014. Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014 și OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu acordul autenticat al proprietarilor imobilelor vecine dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru clădirile existente amplasate în imediata vecinătate, respectând Codul Civil și Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG. 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. Inițiatorul PUZ-ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv.

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

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/611/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/înscadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a avizului 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 avizului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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

În 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/DESFİNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

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

c) :

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

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

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

☒ alimentare cu apă ☒ canalizare ☒ gaze naturale

☒ telefonizare ☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

Extrase de carte funciară pentru informare și extrase de plan cadastral actualizate la zi;
Precontract Salubritare și Servicii Publice Focșani SA - pentru depozitare deșeuri.

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):

IPJ Vrancea - Serviciul Circulație;

CJ Vrancea - administrator Dcl43

Aviz oportunitate CTATU;

OCPI Vn - recepție PUZ.

C.T.A.T.U. municipiului Focșani; HCL.

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) conform norme aplicare Lege 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 Musau

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George Daniel Păduraru -
Coban

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

ÎNTOCMIT,
Luminița Măgda

Achitat taxa de 38 lei, conform Chitanței nr. 63034 din 15.11.2024

Achitat taxa de urgență de 350 lei, conform Chitanței nr. 63035 din 15.11.2024.

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. 1068 din 20.11.2024
de la data de 20.11.2024 până la data de 20.11.2026

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 MISAILA,
L.S.

SECRETAR GENERAL,
MARTA CARMEN CHINTA

~~ARHITECT-ŞEF,~~
~~GEORGE-DANIEL PADUNARU-C~~

ŞEF SERVICIU,
IONELA-ADRIANA CIOBANU

ÎNTOCMIT,
ILIANA ANDREA CRISTIAN

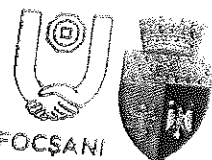
Data prelungirii valabilităţii 02.11.2025

Achitat taxa de 11 lei, conform chitanţei nr. EXX4 din 27.10.2025

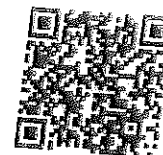
Transmis solicitantului la data de direct / prin poştă.



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

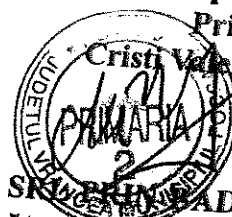


FOCȘANI



Nr: 12566
An: 2025
Cod: 4EB9E

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă



Ca urmare a cererii adresate de *1) **BRODAN SRI** și *2) **RADIU COSTEL**, cu domiciliul/sediul *2) în județul Vrancea, municipiul Vânători, satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 12566 din 11.02.2025. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 2 din 10.03.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru *3) **Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective** generat de imobilul *4) **municipiul Focșani**, pe terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, T.42, P. 184/4, 186/4, pe terenurile în suprafață de 2953 m², cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de DC 143, la sud de imobilele identificate cu numerele cadastrale 73345 și 68601 reglementate prin PUZ "Atragere teren în intravilan, în vederea construirii de locuințe și dotări complementare", aprobat prin H.C.L nr. 367/28.09.2018, la est de teren identificat cu număr cadastral 68612, cu destinația de cale de acces, la vest de teren identificat cu număr cadastral 68612, cu destinația de cale de acces

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
Prin prezenta documentație de urbanism se propune o nouă zonificare, respectiv funcțiune pentru locuințe colective, locuri de parcare, spații verzi și loc de joacă, conform planșei "Plan Ilustrare Urbană".

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
Prin documentație se propune funcțiunea de locuire colectivă - L.C., regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+2E+M, P+3E, H. min cornișă: 3 m, H. maxim cornișă 15 m, POT: 35%, CUT: 1,40. Coeficientul de utilizare a terenului, propus, respectiv 1,40 nu se încadrează în reglementările articolului 32*, alin (7) "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin

reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată^{*}. În acest sens, la avizul final, în documentație se va prezenta o soluție care să se încadreze în coeficientul de utilizare prevăzut în legislație.

- conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29 august 2024, imobilul propus spre reglementare face parte din zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone neconstituite, CUT: 0,40 – 0,60 maxim.
Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: nord: 12.20 m, distanța de la edificabil până în axul drumului DC 143, sud: 2 m - distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură; est și vest: 4m, distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe aceste laturi.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Locurile de parcare se vor realiza conform Anexei 2 din PUG Focșani, aprobat prin HCL nr. 263/29 august 2024. Spațiul verde se va realiza, cu respectarea H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată. Utilitățile se vor realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate și a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

5. Capacitățile de transport admise

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

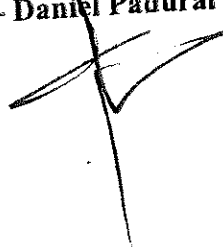
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr.1068 din 20.11.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

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. 1068 din 20.11.2024, emis de Primăria municipiului Focșani.
Achitat taxa de 66 lei, conform Chitanței nr.33113350 din 04.02.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.03.2025.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban



R.I. / 2Ex.

^{*}1) Numele și prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau