



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**30 IANUARIE 2023**

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 9317/27.01.2023

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația "**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**", a societății Gemina Servexim SRL prin Pașalău Gelu, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 127289/12.12.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr. 01 din 26.01.2023 și Certificatul de urbanism nr. 258 din 25.02.2022;

- 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;

- 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 Hotărârii Guvernului României 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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PROPUN:**

**Art.1.** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. **2726/10.01.2023** privind documentația P.U.Z. «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**Art.2.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**Art.3.** Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

**Art.4.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări) și nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**».

**Art.5.** Cu data aprobării hotărârii, se abrogă Hotărârea de Consiliu Local nr. 320/27 noiembrie 2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Centru Comercial – Moll" – Calea Moldovei DN 2 KM 185+235 Focșani și Hotărârea de Consiliu Local nr. 92/222 din 28 septembrie 2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Supermarket Interex DN 2 – Calea Moldovei, Focșani".

**Art.6.** Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Gemina Servexim prin reprezentant Pașalau Gelu, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul administrație publică locală, agricultură, Direcția arhitectului șef.

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

**Avizat,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen Ghiuță**

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 27 februarie 2023;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 martie 2023.

PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI  
FOCȘANI,  
Marta Carmen Ghiuță



ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 1 LA  
PROIECTUL DE HOTĂRARE  
DIN 30.01.2023



Nr. 2726/ 10.01.2023

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**” Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii”**  
municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 62208, pe  
terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup>(suprafață măsurată 59.041 m<sup>2</sup>)

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Pașalau Gelu, în calitate de reprezentant al societății Gemina Servexim SRL, beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal **”Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii”**, ce se va realiza în județul Vrancea, municipiului Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59.041 m<sup>2</sup>), elaborator Global Proiect SRL, 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 executării lucrării P.U.Z. **”Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii”** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 258/25.02.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 6 din 08.07.2022, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zona (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 26788/15.03.2022, 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), înregistrată sub nr. 77683/02.08.2022. 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. 29310/21.03.2022 și nr. 78707/04.08.2022. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 22.03.2022 – 22.04.2022 (model panou 1) și 08.08.2022 – 08.09.2022 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 15.03.2022 (model 1) și 02.08.2022 (model 2) iar perioada afișării a fost 15.03.2022 – 08.04.2022 (panou 1) și 02.08.2022– 26.08.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



FOCSANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Judetul Vrancea  
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: [primarie@focsani.info](mailto:primarie@focsani.info); [www.focsani.info](http://www.focsani.info)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI

Direcția arhitectului șef – Serviciul strategie și dezvoltare  
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



În perioada 22.03.2022 – 06.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii".

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

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

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

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

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

**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăilă ,

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuță

**ARHITECT ȘEF,**  
George-Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

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

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

30.01.2023  
cu respectarea prevederilor  
leg. nr. 52/2003

RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Judetul Vrancea  
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: [primarie@focsani.info](mailto:primarie@focsani.info) [www.focsani.info](http://www.focsani.info)



## REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII  
COMERCIALE SI DE SERVICII  
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA COMISIA CENTRALA, NR. 80A, T29  
P134/1, P137/1, P139, P147/1, P135/1, P138/3, P138/4, P141,  
P139/1, NR. CAD. 66708/N, JUDETUL VRANCEA

### CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

#### 1.2. BAZA LEGALA:

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

- Planul de Mobilare Urbana Durabila al Municipiului Focsani, revizuit din septembrie 2017;
- Regulament Local de Urbanism din 06 2012;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente ;
- HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte so spatii comerciale din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..
- Conditile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

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

- PUD- Centru comercial- MOLL" -Calea Moldovei DN2 Km 185+235 Focsani" aprobat prin H.C.L. nr. 320 din 27.11.2007
- P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO SI LUCRARI TEHNICO EDILITARE AFERENTE", BENEFICIAR: SC DEDEMAN SA, ELABORATOR: SC GLOBAL PROIECT SRL, ADRESA: FOCSANI, INTRAVILAN, CALEA MOLDOVEI, T.30, P.156/1, 156/9, NR. CAD. 60747. Aprobat prin HCL 241 din 29.06.2017.
- Resistematizarea infrastructurii de transport la nivelul Municipiului Focsani in vederea cresterii atractivitatii si accesibilitatii deplasarilor cu transportul public, cu bicicleta si pietonale.

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

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

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE:**

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

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

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

- mentinerea ca functiune principala in zona studiata, la care se doreste reglementarea cu zona destinata locuintelor colective cu spatii comerciale si prestri servicii la parter, cu regim de inaltime maxim P+9E, cu dotari conexe si complementare pentru incinta in suprafata de 262665.00mp.

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

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona amenajata pe alocuri cu terenuri agricole, iar in rest cu zone destinate comertului.

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

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

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, situri arheologice, etc..

### **2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:**

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

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

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale.

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

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonale de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4\*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri

## **2.2.3. Salubritate, generalitati**

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

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

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

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

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



Interventiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, ca apoi să se aducă îmbunătățiri, prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

### **2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:**

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse de realizat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regăsi și în planul de U02-Reglementări urbanistice-Zonificare.

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 258 din 25.02.2022 emis de către Primăria Municipiului Focsani.

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

**Pentru zona studiată - conform Legii nr. 350/2001, modificată și completată, autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări aduse P.U.G. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Focsani, în conformitate cu legislația în vigoare.**

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei. Practic, P.O.T. arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară.

### **2.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:**

#### **2.4.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea și a condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform R.G.U..

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări precum infrastructură, parcaje, garaje, etc., se vor face și conform R.G.U..

#### **2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere, prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din R.G.U..

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

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentele locale de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejurimile existente etc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.**

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

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

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

### **2.7.1. Parcelarea**

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din R.G.U..

### **2.7.2. Regim de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform R.G.U.).

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

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

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

### **2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform R.G.U..

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

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

### **2.8.1. Parcaje**

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

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiilor comerciale propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

### **2.8.2. Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform R.G.U..

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi atat spatiile comerciale, cat si locuintele colective, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996.

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

### **2.8.3. Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.20m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat P.U.Z. catre strazile invecinate, respectiv drumul national DN2-E85 si posibilitatea caii de acces (drum secundar) aflata pe latura de vest.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat P.U.Z. se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I., in acest caz, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

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

### **3.1. GENERALITATI**

#### **3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:**

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

### **3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:**

Funcțiunea predominantă a zonei este mixtă, comerț și agricultură, la care se propun noi funcțiuni cu destinație mixtă de locuințe colective cu spații comerciale la parter și prestări servicii, curegim maxim de înălțime P+9E.

### **3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:**

- cai de comunicație rutieră (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

## **CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **SECȚIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

#### **ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA**

##### **FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)**

- **Funcțiuni de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.**

- a) Funcțiune cu destinație mixtă - locuințe colective cu spații comerciale și prestări servicii la parter (servicii de proiectare, servicii notariale, servicii de turism, servicii de traducere, servicii de cazare, servicii de alimentație publică și alte tipuri de prestări servicii similare), cu regimul maxim de înălțime P+9E;

- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**

- a) Sistemă verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
- b) Construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
- c) Reamenajare de spații verzi și plantate;
- d) Reamenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supraterane pentru noile investiții;
- e) Reamenajare accesă stradale auto și pietonal, care au fost aprobate și utilizate în etape anterioare;
- f) Reamenajare de rețele și echipamente edilitare;
- g) Pentru porțiunea de teren care se învecinează cu DN2-E85, există un proiect aprobat denumit "Planul de Mobilare Urbana Durabilă al Municipiului Focșani propune pentru această zonă, resistemăzarea infrastructurii de transport în vederea creșterii atractivității și accesibilității deplasărilor cu transportul public, cu bicicleta și pietonale". Această soluție poate fi acceptată în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.), deoarece momentan nu este realizată tema de proiectare și nu se știe cu exactitate ce impact va avea proiectul de modernizare a infrastructurii urbane, față de terenul generator de P.U.Z..

#### **ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:**

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
  - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

### **ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:**

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

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

#### **ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

#### **ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

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

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

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

#### **ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Amplasarea noilor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se invecineaza cu anumite cladiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U2- Reglementari urbanistice - Zonificare.

#### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118.

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

Imobilul generator de P.U.Z. este compus din teren in suprafata de 58852.00mp si constructiile C1-SUPERMARKET in suprafata construita la sol de 4285.00mp si C2-Punct Termic in suprafata construita la sol de 18.00mp. Imobilul este situat pe strada Comisia Centrala nr. 80A si este proprietatea privata a S.C. Gemina Servexim S.R.L., conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 5241/24.01.2022.

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

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

#### **ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:**

Accesul pe terenul studiat din actuala documentatia de urbanism zonala, se va face in continuare, in mod organizat, conform celor doua intersectii realizate pentru vechea functiune de comert (supermarket Interex), din latura de nord a terenului, din drumul national DN2-E85. Drum care face legatura mai departe cu zona studziata, cu restul localitatii si cu alte orase si regiuni ale Romaniei.

Starea carosabilului pe drumul national DN2-E85 este buna, aceasta fiind amenajata cu doua benzi de circulatie pe sens.

Accesul carosabil in incinta studziata, este dimensionat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime.

Se propun noi reglementari care vizeaza reamenajarea cailor de circulatie auto si pietonale existente din incinta, pentru a deservi noilor functiuni propuse. Toate caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

#### **ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

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

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

Pentru noile functiuni propuse de reglementat in actuala documentatie de urbanism zonala, se propune o noua normare a numarului de locuri de parcare pentru a deservi noii investitii. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiilor comerciale propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

#### **ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima admisibila incadrul prezentei documentatii de urbanism zonale, este propusa a fi P+9E. Iar inaltimea maxima admisibila este propusa a fi 28.00m

## **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

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

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

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

## **ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:**

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune reevaluarea bransamentelor existente la retelele edilitare din zona, pentru a deservi noilor functiuni propuse si completarea lor cu cele inexistente in acest moment.

### **Alimentarea cu apa potabila**

Pe terenul care a generat P.U.Z., in acest moment exista un camin cu put forat, care a functionat pe perioada cat supermarketul Interex a fost activ. Deoarece debitul de apa nu a fost calculat pentru a face fata noilor cerinte si datorita pozitiei defavorabile pe care caminul cu put forat o are in acest moment, se propune renuntarea la acesta si anulara lui definitiv.

Pe partea nordica a terenului care a generat P.U.Z., pe marginea intersectiei cu sens giratoriu din drumul national DN2-E85, se afla reseaua magistrala de alimentare cu apa potabila a municipiului Focsani. Se propune extinderea retelei de apa potabila, din intersectie pana in fata terenului care a generat PUZ. Pozitia extinderii de retea se va propune pe marginea drumului national, pozat ingropat, pe domeniul public, iar aprobarea si executia acesteia se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente si camine cu apometre pentru fiecare obiectiv in parte.

### **Retea de canalizare a apelor uzate menajere**

Pe terenul generator de PUZ exista bransament la reseaua stradala (DN2-E85) de canalizare a apelor meteorice, iar in incinta studiata exista o retea functionala de canalizare si dirijare a apelor uzate menajer. Aceasta retea edilitara exista din perioada de functionare a supermarketului Interex. Reteaua existenta de canalizare a apelor uzate menajer, este propusa doar de a fi revizuita si dupa caz curatata.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Terenul care face obiectul actualei documentatii de urbanism zonale este racordat la reseaua stradala de gaze naturale. Acest racord este functional de pe vremea cand supermarketul Interex activa. Pentru noua investitie se propune reanalizarea bransamentului stradal existent din drumul national DN2-E85 si redimensionarea lui pentru a face fata noilor cerinte. Fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de gaz individual. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si folosirea la gatit a locuintelor colective.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Terenul care a generat PUZ este racordat la reseaua electricitate din perioada cand supermarketul Interex functiona. Pentru noua investitie se propune reanalizarea bransamentului existent, pentru a putea fi utilizat de catre



noii consumatori. Fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de electricitate.

### **Telecomunicatii si date**

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date. Aceasta trebuie extinsa pe domeniul public, respectiv pozat subteran pe marginea drumului national DN2-E85, pana in fata obiectivului studiat. De aici mai departe (pe suprafata terenului care a generat PUZ) se vor realiza bransamente pentru fiecare obiectiv rezultat in parte.

## **ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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

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

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

## **ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:**

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat P.U.Z. catre drumul national DN2-E85.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat PUZ se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la OCPI, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

## **SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR**

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

Indicatori urbanistici propusi:

### **INDICATORI URBANISTICI PROPUSE**

**Locuinte colective cu spatii comerciale la parter P+9E**

Regim de inaltime maxim admisibil propus	P+9E
H. maxim admisibil propus	38.00m
P.O.T. maxim admisibil propus %	40.00%
C.U.T. maxim admisibil propus	7.00

- indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului proiectului tehnic al investitiei.



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

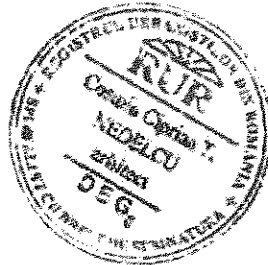
4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

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

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

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

**Intocmit,**  
*Arh. Cosmin Nedelcu*



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

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

*30.01.2023  
Cu respectarea prevederilor  
leg. nr. 52/2003*



ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA <sup>3</sup> LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 30.01.2023



**P.U.Z.** PLAN URBANISTIC ZONAL  
- ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE  
P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII  
- Municipiul Focsani, Strada Comisia Centrala, Nr. 80A,  
T29, P134/1, P137/1, P139, P147/1, P135/1, P138/3, P138/4,  
P144, P139/1, Nr. cad. 66208/N, judetul Vrancea

U00.0

INCADRARE IN ZONA

INCADRAREA IN ZONA Sc. 1:5000



Funciunile terenurilor /construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) -SE PROPUNE REGLEMENTARE TEREN CU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII LA PARTER, MAXIM P+9E, CU DOTARI CONEXE SI COMPLEMENTARE
	Zone terenuri și clădiri destinate comerțului și prestării servicii
	Zone terenuri și clădiri instituii de stat
	Zone terenuri agricole din domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației cu biciclete din domeniul public (conform proiecte aprobate)
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
	Zone - acostament stradal drum național - domeniul public

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

30.01.2023  
cu respectarea prevederilor  
leg. nr. 51/2003

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.=58 852.00mp  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 665.00 mp



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

Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.

Proiect Nr.:

744/2022

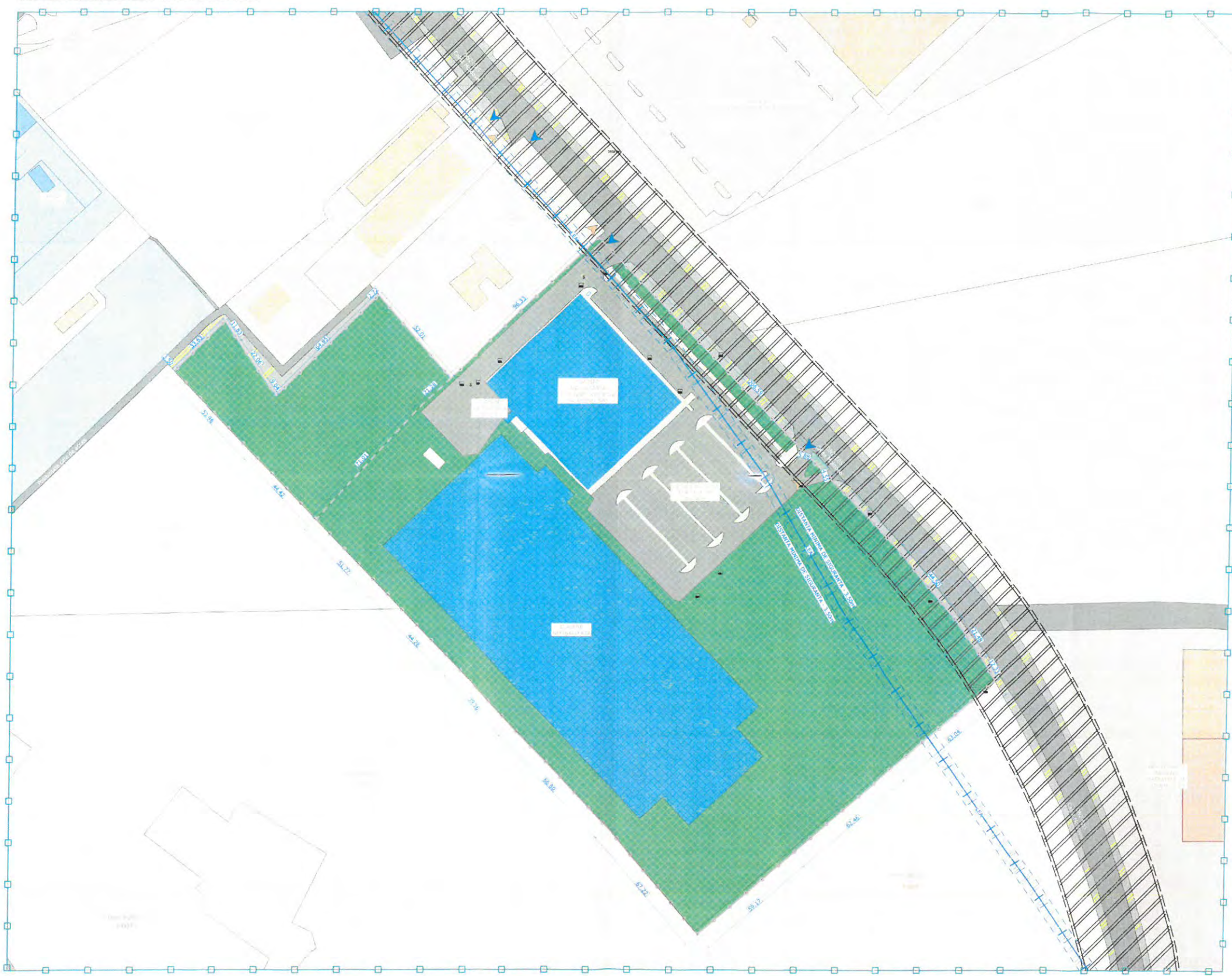
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:5000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII Municipiul Focsani, Strada Comisia Centrala, Nr. 80A, T29, P134/1, P137/1, P139, P147/1, P135/1, P138/3, P138/4, P144, P139/1, Nr. cad. 66208/N, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		2022	INCADRARE IN ZONA	U0



ROMANIA  
 JUDEUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 PRIMAR

ANEXA 4 LA  
 PROIECTUL DE HOTARARE  
 DIN 30.01.2023

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000



**SITUATIA EXISTENTA:**

1. Edificabil si restrictii:

Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului national DN2-E85

Zona cu restrictii de construire pentru retea electrica aeriana

2. Circulatii si accesuri:

Circulatie carosabila si parcaje

Circulatie pietonala

Acces auto / iesire auto

Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. existent conform P.U.D. aprobat 34.38%

C.U.T. existent conform P.U.D. aprobat 0.81

4. Regim de inaltime:

R.Hmax. = P+1E;

H.comlex existent conform P.U.D. aprobat = 13.50m;

H.max. existent cladiri conform P.U.D. aprobat = 15.00m;

5. Funciunile terenurilor si constructiilor existente in zona si utilitati si configurarea functiunilor:

Limita zonei studiate

Limita terenului care a generat P.U.Z.

ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)

Teren si cladiri existente destinate comerțului cu amanuntul pe care se propun noi reglementari pentru LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII LA PARTER, MAXIM P+9E, CU DOTARI COMPLEXE SI COMPLEMENTARE

Zona terenuri si cladiri destinate comerțului si prestari servicii

Zona terenuri si cladiri instituti de stat

Zona terenuri agricole din domeniul privat

Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public

Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public

Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si parcaje din domeniul privat - terenul are a generat P.U.Z.

Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul privat - terenul are a generat P.U.Z.

Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul privat - terenul are a generat P.U.Z.

Zona - acostament stradal drum national - domeniul public

INITIATOR PROIECT DE  
 HOTARARE  
 PRIMAR,  
 Cristi Valentin MIȘĂILA

AVIZEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Marta Carmen Ghiuta

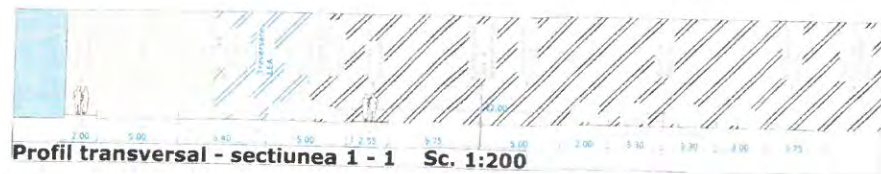
30.01.2023  
 cu respectarea prevederilor  
 Ip. Nr. 12/2003

**BILANȚI TERITORIALI CONFORM MODULUI DE FOLOSINȚA A**

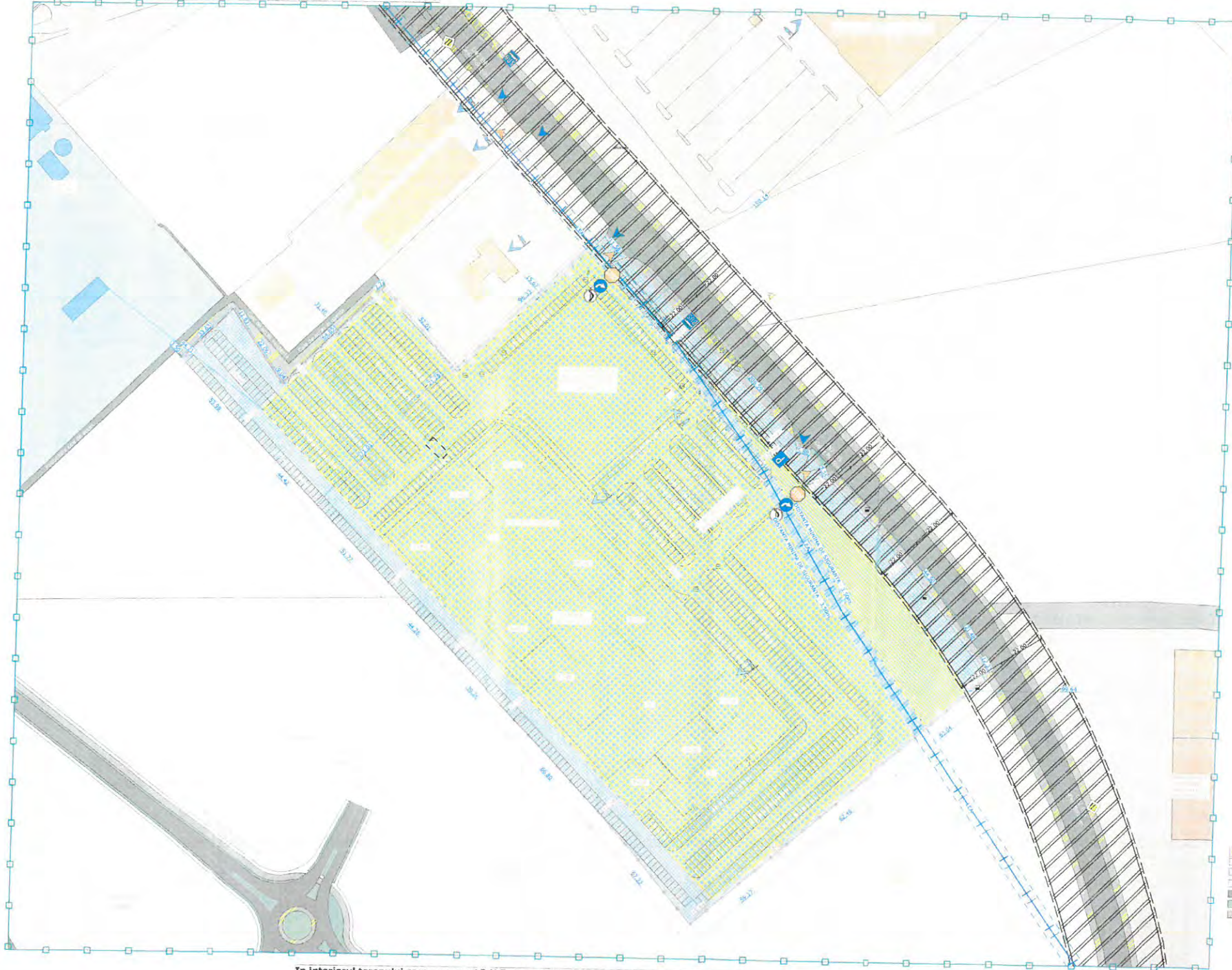
ZONE FUNCIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona terenuri si cladiri destinate comerțului si prestari servicii din domeniul privat	101446.45mp	38.63%
Zona terenuri si cladiri instituti de stat din domeniul public	9271.64mp	3.53%
Zona terenuri agricole din domeniul privat	137297.22mp	52.27%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	10937.84mp	4.16%
Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	35.67mp	0.01%
Zona - acostament stradal drum national - domeniul public	3676.17mp	1.40%
<b>TOTAL</b>	<b>262865.00mp</b>	<b>100.00%</b>

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 68 852.00mp  
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 865.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 744/2022
SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	1:1000	Faza: Planșă de Planșă: Situația Existenta	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	Data:	Titlu Planșă: SITUATIA EXISTENTA	
DESENAT: Saulea Cosmin Virgil	2022	Planșă: U01.0	



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:1000



In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari precum:

- reamenajarea calilor de circulatie auto si pietonale existente - dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996;
- revizuirea numarului locurilor de parcare - conform prescriptiilor de dimensionare din N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiilor comerciale conform prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- reglementari noi care vor crea zone amenajate cu spatii comerciale cat si pentru locuinte colective, conform prescriptiile din H.G. 525/1996;
- rezolvarea imprejuririi perimetrului conform prescriptiilor din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996;
- reevaluarea bransamentelor existente la retelele edilitare din zona;
- amplasarea unor locuri de joaca pentru copii pentru locuintele colective - reglementate conform O.M.S.119/2014 cu prescriptii din H.G. 435/2010 ;
- amplasarea de noi platforme pentru pubele ecologice - reglementate conform O.M.S.119/2014.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 5 LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 30.01.2023

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

**1.1. Limita edificabilă și restricții:**

Limita edificabilă cu zone pe care se propune reamenajarea clădirilor existente în scopul realizării de locuințe colective cu spații comerciale și prestări servicii la parter, cu regim de înălțime maxim P+9E, cu dotări pentru: parcuri auto, spații verzi, locuri de joacă și spații carosabile, ale platforme publice ecologice, terenuri edilitare.

Zone între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajare cu alei carosabile, ale pietonale, parcuri auto, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, platforme publice ecologice, terase edilitare.

Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m față de axul drumului național DN2-EB5.

Zone cu restricții de construire pentru rețea electrică aeriană

**1.2. Circulație și acces:**

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

Infrastructură de transport în comun propusă prin proiect aprobat denumit "Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Focsani, care propune pentru această zonă, reamenajarea infrastructurii de transport în vederea creșterii atractivității și accesibilității deplasării cu transportul public, cu bicicletă și pietonal".

**1.3. Indicatori funcționali:**

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %  
C.U.T. maxim admisibil propus 2.00

**1.4. Restricții de construcție:**

R.Max. admisibil propus = P+9E;  
H.max. admisibil propus = 38.00m;

**1.5. Funcțiuni propuse prin noile reglementări din zona studiată și zonificarea funcțională:**

Limita zonei studiate  
Limita terenului care a generat P.U.Z.  
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu

**ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**

- SE PROPUNE REGLEMENTARE TEREN CU LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII LA PARTER, MAXIM P+9E, CU DOTĂRI CONECȚIE ȘI COMPLEMENTARE

Zone terenuri și clădiri destinate comerțului și prestării servicii  
Zone terenuri și clădiri înaltului de stat  
Zone terenuri agricole din domeniul privat  
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public  
Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public  
Zone terenuri destinate circulației cu bicicletă din domeniul public (combinat proiecte scurte)

Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public  
Zone - acotament strădal drum național - domeniul public

**FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)**

a) Funcțiune cu destinație mixtă - locuințe colective cu spații comerciale și prestări servicii la parter, servicii de proiectare, servicii notariale, servicii de turism, servicii de traducere, servicii de cazare, servicii de alimentație publică și alte tipuri de prestări servicii similare, cu regimul maxim de înălțime P+9E;

b) Sistemare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice altă soluție viabilă și conform legislației în vigoare);

c) Construcție îngrijurată definitivă sau provizorie perimetrată a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;

d) Reamenajare de spații verzi și plantate;

e) Reamenajare aleilor carosabile și a spațiilor de parcare suprasolare pentru noile investiții, amenajare accesuri stradale auto și pietonale, care au fost aprobate și utilizate în etape anterioare;

f) Reamenajare de rețele și echipamente edilitare;

g) Pentru porțiunea de teren care se învecinează cu DN2-EB5, există un proiect aprobat denumit "Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Focsani, care propune pentru această zonă, reamenajarea infrastructurii de transport în vederea creșterii atractivității și accesibilității deplasării cu transportul public, cu bicicletă și pi".

de proiectare și nu se are cu excludere de impact și areva proiect infrastructurii urbane, față de terenul generator de P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală
Zone terenuri și clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, max. P+9E	0.00mp	0.00%
Zone terenuri și clădiri destinate comerțului și prestării servicii	101446.46mp	38.62%
Zone terenuri și clădiri înaltului de stat din domeniul public	9271.64mp	3.33%
Zone terenuri agricole din domeniul privat	137297.22mp	52.27%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	10349.98mp	3.94%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	623.53mp	0.24%
Zone - acotament strădal - soluare pietonale, piste ciclistice	3676.17mp	1.40%

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MIȘAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

30.01.2023  
cu respectarea procedurii  
16.11.2023

Suprafața teren care generează P.U.Z. = 60 862.00mp  
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 262 666.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani  
C.U.I. - R 16687079. Tel 0237332.777

Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L. Proiect Nr.: 744/2022

SPECIFICAȚIE NUME SEMNATURA SCARA

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu 1:1000

PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu 1

DESENAT: Săulea Cosmin Virgil 12

Titlu Proiect: ELABORAREA P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII

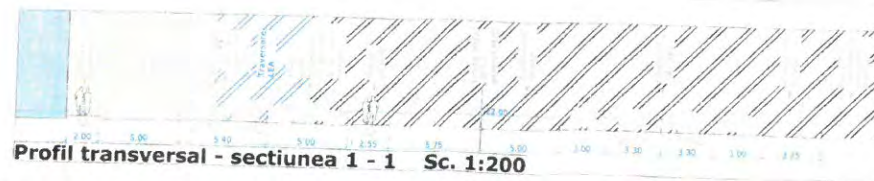
Titlu Planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Faza: Municipiul Focsani, Serviciul Comun Central nr. 804, 779, 1341, 13711, 13719, 13717, 13716, 13718, 13718A, 13718B, 13718C, 13718D, 13718E, 13718F, 13718G, 13718H, 13718I, 13718J, 13718K, 13718L, 13718M, 13718N, 13718O, 13718P, 13718Q, 13718R, 13718S, 13718T, 13718U, 13718V, 13718W, 13718X, 13718Y, 13718Z

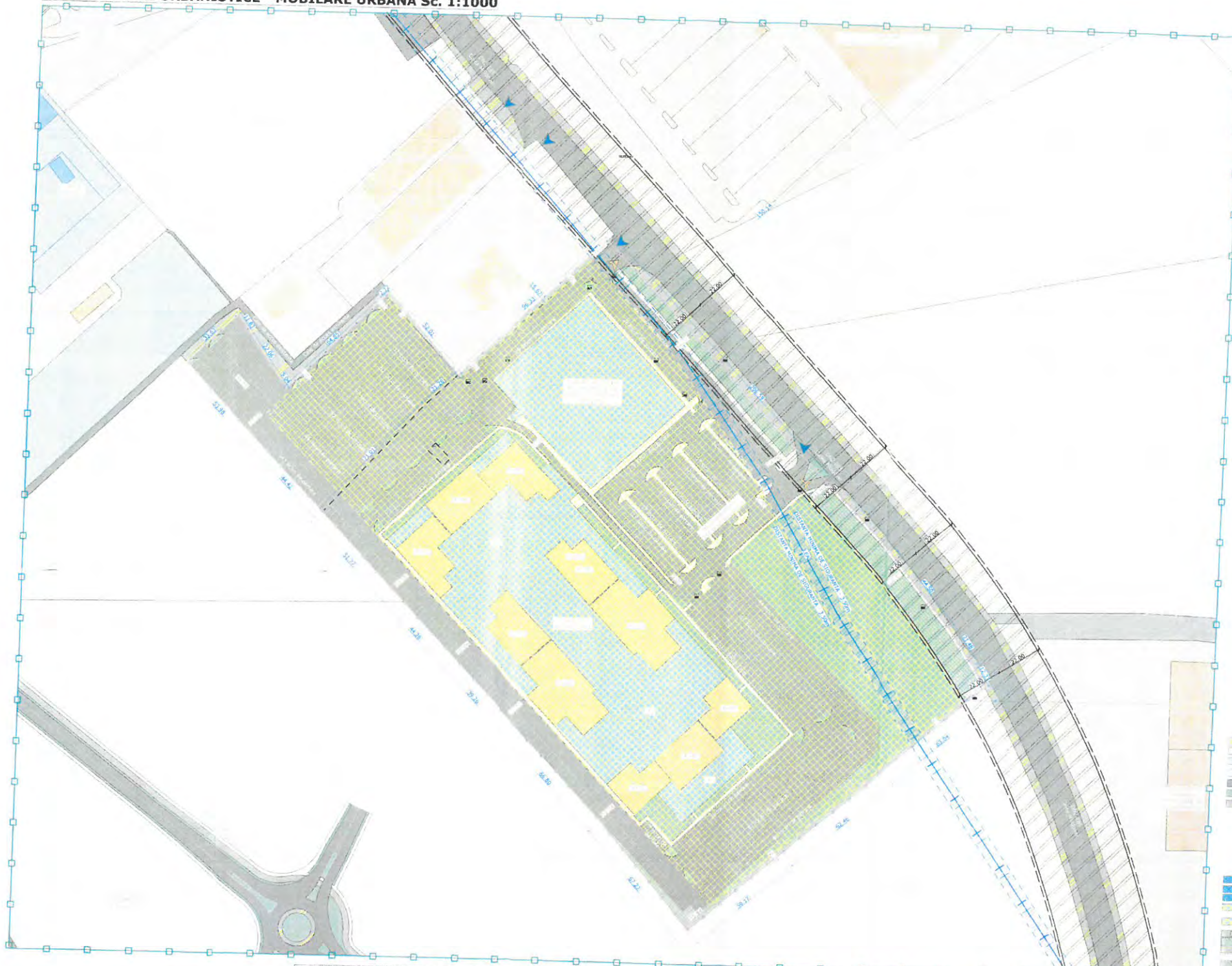
P.U.Z.

Planșă

U02.0



REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA Sc. 1:1000



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA**

ROMANIA  
 JUDEUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 PRIMAR

ANEXA 6 LA  
 PROIECTUL DE HOTARARE  
 DIN 30.01.2023

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

**1.1.1. Limita de edificabilitate:**  
 Limita edificabila de zona pe care se propune reamenajarea cladurilor existente in scopul realizarii de noi functii si servicii cu scopul comercial, cu o zona de amenajare a terenului P+SE, cu dotari pentru auto, spatiu verde, locuri de joaca pentru copii, platforme ecologice, retele editare.  
 Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajare a terenului P+SE, cu dotari pentru auto, spatiu verde, locuri de joaca pentru copii, platforme ecologice, retele editare.

**1.1.2. Aliniament cu zona de restrictii de constructii, retragere de 22.00m fata de axul drumului national DN2-E85**

**1.1.3. Zona cu restrictii de constructii pentru retea electrica aeriana**

**1.2. Circulatie si acces:**  
 Circulatie carosabila si parcare  
 Circulatie pietonala  
 Acces auto / lesne auto  
 Acces pietonal  
 Infrastructura de transport in comun propusa prin proiect aprobat denumit "Sistemizarea infrastructurii de transport la nivelul Municipiului Focsani in vederea cresterii atractivitatii si accesibilitatii depasitorilor de transport public, cu bicicleta si pietonale"

**1.3. Parametrii tehnici:**  
 P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %  
 C.U.T. maxim admisibil propus 2.00  
 R. Max. admisibil propus = P+SE  
 H. max. admisibil propus = 38.50m

**1.4. Functiuni si servicii / Constructiile din zona studiata si dotarile functionale:**  
 Limita zonei studiate  
 Limita terenului care a generat P.U.Z.  
 Limita de propozitie a terenurilor situate in zona de studiu  
**ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**  
 -a) PROPUNE REAMENAJARE TEREN CU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII LA PARTER, MAXIM P+SE, CU DOTARI CONEXE SI COMPLEMENTARE  
 Zone terenuri si cladiri destinate comerțului si prestari servicii  
 Zone terenuri si cladiri instituti de stat  
 Zone terenuri agricole din domeniul privat  
 Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public  
 Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public  
 Zone terenuri destinate circulatiei cu bicicleta din domeniul public (conform proiecte aprobate)  
 Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public  
 Zone - acționament strada drum national - domeniul public

**FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)**

- a) Functiuni cu destinatie mixta - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii la parter (servicii de proiectare, servicii notariale, servicii de turism, servicii de intrudare, servicii de cazare, servicii de alimentatie publica si alte tipuri de prestari servicii similare), cu regimul maxim de inaltime P+SE.  
 - b) Sistemizare verticala, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatea, după caz se vor crea ziduri de aprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare).  
 - c) Constructii impregnate definitiv sau provizorie perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari între zonele functionale din cadrul parcelei.  
 - d) Reamenajare de spatii verzi si plantate.  
 - e) Reamenajare a terenurilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noile investitii.  
 - f) Reamenajare acceselor stradale auto si pietonale, care au fost aprobate si utilizate in etape anterioare.  
 - g) Reamenajare de retele si echipamente editare.  
 - h) Pentru portiunea de teren care se invecineaza cu DN2-E85, exista un proiect aprobat denumit "Planul de Mobilare Urbana Durabila al Municipiului Focsani, care propune pentru aceasta zona, sistemizarea infrastructurii de transport in vederea cresterii atractivitatii si accesibilitatii depasitorilor de transport public, cu bicicleta si pietonale". Aceasta solutie poate fi acceptata in faza urmatoare de proiectare (D.T.A.C.), deoarece momentan nu este realizata tema infrastructurii urbane, faza de teren generator de P.U.Z.

INITIATOR PROIECT DE  
 HOTARARE,  
 PRIMAR,  
 Cristi Valentin MIȘAILA

AVIZEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Marta Carmen Ghiuta

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri destinate locuintelor colective cu dotari comerciale la parter, cu dotari pentru auto, spatiu verde, locuri de joaca pentru copii, platforme ecologice, retele editare	0.00mp	0.00%	5852.00mp	22.40%
Zone terenuri si cladiri destinate comerțului si prestari servicii	10144.46mp	38.62%	42594.46mp	16.22%
Zone terenuri si cladiri instituti de stat din domeniul public	9271.64mp	3.53%	9271.64mp	3.53%
Zone terenuri agricole din domeniul privat	137297.22mp	52.27%	137297.22mp	52.27%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	10349.98mp	3.94%	10349.98mp	3.94%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	623.53mp	0.24%	623.53mp	0.24%
Zone - acționament strada drum national - domeniul public	3676.17mp	1.40%	3676.17mp	1.40%
<b>TOTAL TERENURI STUDIATA</b>	<b>103445.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>262665.00mp</b>	<b>100.00%</b>

SITUAȚIA TERENURILOR ÎN TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Cladiri nefinalizate - fost spatii comerciale	4285.00mp	2.28%	0.00mp	0.00%
Cladiri nefinalizate P+SE - existente	14846.64mp	22.23%	0.00mp	0.00%
Cladiri realizate - fost C.T. - existente	18.00mp	0.02%	0.00mp	0.00%
Modernizare cladiri cu destinatie de spatii comerciale (fost SC INTEREX SA) propuneri	0.00mp	0.00%	4303.00mp	7.31%
Reamenajare cladiri existente nefinalizate pentru locuinte colective P+SE cu spatii comerciale la parter - propozitie	0.00mp	0.00%	14946.64mp	25.23%
Platforme publice ecologice - propozitie	0.00mp	0.00%	10.00mp	0.02%
Loc de joaca pentru copii - propozitie	0.00mp	0.00%	50.00mp	0.09%
Ale carosabile de incinta	8227.81mp	13.98%	25826.53mp	43.88%
Ale pietonale de incinta	1430.24mp	2.41%	2744.70mp	4.66%
Spatii verzi amenajate in incinta	30044.31mp	51.05%	19171.14mp	18.81%
<b>TOTAL TERENURI STUDIATA</b>	<b>185445.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>62666.00mp</b>	<b>100.00%</b>

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 88 852.00mp  
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 665.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani Beneficiar: S.C. SEMINA SERVEXIM S.R.L. Proiect Nr.: 744/2022  
 C.U.I. - R 16687078, Tel: 0237232 777

SPECIFICATIE NUJE SEMNATURA Scar: Titlu Proiect: HOTARARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+SE, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII  
 SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu 1:1000 Numarul Focsi: S008 C0004 C0004, R. 006, 174, P1341, P1371, P139, P1401, P1311, P1303, P1304  
 PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu Data: Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE P.U.Z.  
 DESENAT: Saulea Cosmin Vergi 2022 Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA Planșă U02.1

**In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari precum:**

- reamenajarea cailor de circulatie auto si pietonale existente - dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996;
- revizuirea numarului locurilor de parcare - conform prescriptiilor de dimensionare din N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiilor comerciale conform prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- reglementari noi care vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate atat pentru spatii comerciale cat si pentru locuinte colective, conform prescriptiile din H.G. 525/1996;
- rezolvarea imprejuririi perimetrare conform prescriptiilor din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996;
- reevaluarea bransamentelor existente la retelele editate din zona;
- amplasarea unor locuri de joaca pentru copii pentru locuintele colective - reglementate conform O.M.S.119/2014 cu prescriptii din H.G. 435/2010 ;
- amplasarea de noi platforme pentru pubele ecologice - reglementate conform O.M.S.119/2014.

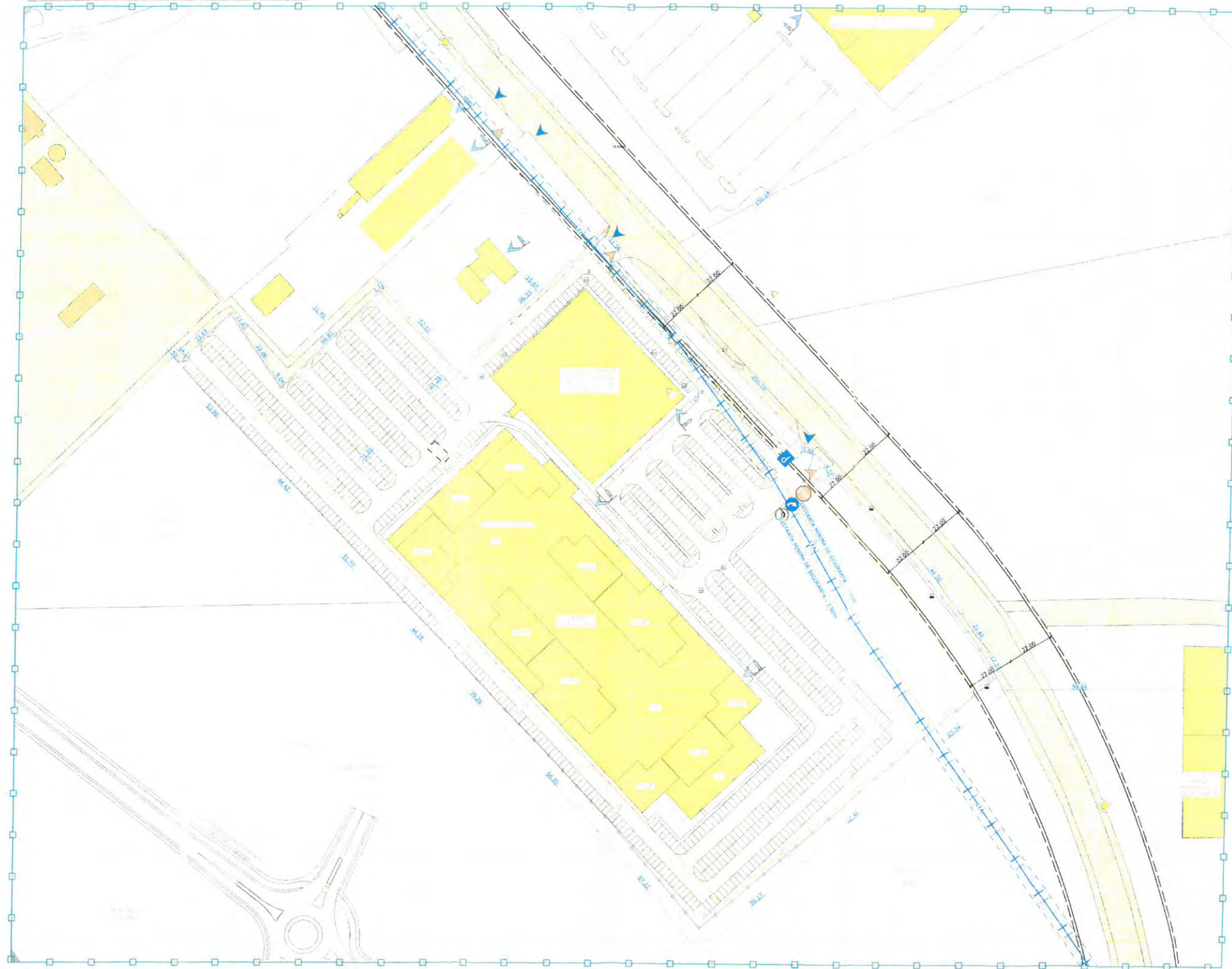
30.01.2023  
 In respectarea prevederilor  
 art. 20 - 22/2003



**P.U.Z.** PLAN URBANISTIC ZONAL

U3 CIRCULATIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:1000



ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 7 LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 30.01.2023

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

30.01.2023  
Cu respectarea prevederilor  
hp, nr. 52/2003

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 58 882.00mp SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 688.00 mp		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 18667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 744/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTA COLECTIVE P-AB, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	Municipiul Focsani, Strada Comuna Centrala, Nr. 104, 120 P130/1, P130/2, P130/3, P130/4, P130/5, P130/6, Nr. 04, 8500679, Judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa
DESENAT:	Saulcia Cosmin Virgil		2022		U3



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII  
 Municipiul Focsani, Strada Comisia Centrala, Nr. 80A, T29, P134/I, P137/I, P139, P147/I, P135/I, P138/I, P148/I, P144, P139/I, Nr. cad. 66208/N, judetul Vrancea

**U4 REGLEMENTARI EDILITARE**

ROMANIA  
 JUDETUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 PRIMAR

ANEXA LA  
 PROIECTUL DE HOTARARE  
 DIN 30.01.2023

INITIATOR PROIECT DE  
 HOTARARE,  
 PRIMAR,  
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Marta Carmen Ghiuta

30.01.2023  
 respectiv prezenta  
 hp. nr. 52/2023

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

- 1. Edificabil si restrictii:**
  - Limita edificabila cu zona pe care se propune reamenajarea cladirilor existente in scopul realizarii de locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii la parter, cu regim de inaltime maxim P+9E, cu dotari conexe si complementare, unde se pot amenaja si alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, platforme publice ecologice, retele edilitare.
  - Zona intra limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajare cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, platforme publice ecologice, retele edilitare.
  - Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului national DN2-E85
  - Zona cu restrictii de construire pentru retea electrica aeriana
- 2. Circulatii si accesi:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
  - Infrastructura de transport in comun propusa prin proiect aprobat denumit "Reabilitarea infrastructurii de transport la nivelul Municipiului Focsani in vederea cresterii atractivitatii si accesibilitatii deplasarii cu transportul public, cu bicicleta si pietonale"
- 3. Indicatori de urbanism:**
  - P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %
  - C.U.T. maxim admisibil propus 2.00
- 4. Regim de inaltime:**
  - R.Hmax. admisibil propus = P+9E;
  - H.max. admisibil propus = 38.00m;
- 5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:**
  - Limita zonei studiate
  - Limita terenului care a generat P.U.Z.
  - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
  - ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
  - SE PROPUSE REGLEMENTARE TEREN CU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII LA PARTER, MAXIM P+9E, CU DOTARI CONEXE SI COMPLEMENTARE
  - Zona terenuri si cladiri destinate comerțului si prestari servicii
  - Zona terenuri si cladiri institutii de stat
  - Zona terenuri agricole din domeniul privat
  - Zona terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
  - Zona terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
  - Zona terenuri destinate circulatiei cu bicicleta din domeniul public (conform proiecte aprobate)
  - Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
  - Zona - acostament stradal drum national - domeniul public

**LEGENDA- EDILITARE**

- Retea apa potabila stradala existenta, cond. PE-ID Dn 90mm/Pn10bar
- Extindere cond. distributie apa rece, cond. PEID Dn90 mm, Pn10, L=60m
- bransamente de apa rece, PEID Dn 40/50/ PEID Dn63mm, propuse in urmat.ctapa
- CA. Camin general de apometru propus
- Conducte de canalizare, KG-EM Dn 110 - 200 - 250mm
- cm Camine de vizitare canalizare
- cm Camin existent de racord la canalizarea menajera din zona
- Retea canaliz. ape meteorice posibili impurificate, 2cond. PE- Dn315
- Cam - Separator de hidrocarburi propus
- cmv/s Camine /Guri de scurgere ape pluviale
- Conducte de canalizare ape meteorice, KG-EM Dn 315mm
- cmf Camin existent de racord la canalizarea pluviala din zona

**In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari precum:**

- reamenajarea calilor de circulatie auto si pietonale existente - dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996;
- revizuirea numarului locurilor de parcare - conform prescriptiilor de dimensionare din N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiilor comerciale conform prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- reglementari noi care vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate atat pentru spatii comerciale cat si pentru locuinte colective, conform prescriptiile din H.G. 525/1996;
- rezolvarea imprejurimii perimetrale conform prescriptiilor din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996;
- reevaluarea bransamentelor existente la retelele edilitare din zona;
- amplasarea unor locuri de joaca pentru copii pentru locuintele colective - reglementate conform O.M.S.119/2014 cu prescriptii din H.G. 435/2010 ;
- amplasarea de noi platforme pentru pubele ecologice - reglementate conform O.M.S.119/2014.

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 58 852.00mp  
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 665.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar:	S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.:	744/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII Municipiul Focsani, Strada Comisia Centrala, Nr. 80A, T29, P134/I, P137/I, P139, P147/I, P135/I, P138/I, P148/I, P144, P139/I, Nr. cad. 66208/N, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	s.ing. L. Constandache		2022	REGLEMENTARI EDILITARE	U4



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**Direcția arhitectului șef**  
**Serviciul strategie și dezvoltare urbană –**  
**Compartimentul PUG/PUZ/PUD**  
**NR. 9317/ 27.01.2023**

**SE APROBĂ,**  
**PRIMAR,**  
**CRISTI VALENTIN**  
**MISĂILĂ**

## **REFERAT DE NECESITATE**

**privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).**

Prin cererea societății Gemina Servexim SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 127289/12.12.2022, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).

Planul Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 19.01.2023, conform Avizului nr. 01/26.01.2023.

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. 258 din 25.02.2022 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 6 din 08/07/2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 26.01.2023

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).

**ARHITECT ȘEF**  
George – Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT**  
Ramona Ivan

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 9540/30.01.2023**

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).**

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 9317/27.01.2023 și faptul că în ședința CTATU din 19.01.2023 documentația «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» a fost aprobată și a obținut avizul nr. 01 din 26.01.2023, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 19.01.2023 a fost aprobat Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023 pentru documentația P.U.Z: «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**». 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. 258 din 25.02.2022 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 6 din 08.07.2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 01 din 26.01.2023.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).

**PRIMAR**  
**Cristi Valentin Misăilă**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**Direcția arhitectului șef**  
**Serviciul strategie și dezvoltare urbană**  
**Compartimentul PUG/PUZ/PUD**  
**Nr. 9605/ 30.01.2023**

**SE APROBĂ,**  
**PRIMAR,**  
**CRISTI VALENTIN**  
**MISĂILĂ**

## **RAPORT**

**la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).**

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>) și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 9540/30.01.2023 facem următoarele precizări:

Documentația a fost analizată și avizată favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 19.01.2023, conform Avizului nr. 01/26.01.2023.

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.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 258/25.02.2022, pentru imobilul cu numărul cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>), în baza cărora a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.07.2022.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. «Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii» în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 08.06.2022 (cerere înregistrată sub nr. 58592/08.06.2022 privind eliberarea avizului de oportunitate).

Conform certificatului de urbanism nr. 258 din 25.02.2022 și Conform PUG 2000 și HCL nr. 320/27.11.2007, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Centru comercial - MOLL" - Calea Moldovei DN 2 KM 185+235 Focșani ce conține hală Interex, terenul în suprafață de 58.852 mp (59.041 mp suprafață măsurată), identificat cu numărul cadastral 66208, face parte din categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 29.072 mp, "arabil" în suprafață de 29.041 mp, "drum", în suprafață de 914 mp și "altele" în suprafață de 14 mp. Terenul se află în proprietatea societății Gemina Servexim SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 66/12.01.2022 și are ca vecinătăți: la nord: drumul național DN 2 - E85, pe latura de vest - proprietate privată și benzinăria Lukoil, la sud: teren proprietate privată, la est: teren proprietate privată.

Pe terenul analizat, în suprafață de terenul în suprafață de 58.852 mp (59.041 mp suprafață măsurată), se propune realizarea următoarelor subzone:

- modernizare clădire cu destinația de spațiu comercial (fost S.C. INTEREX SA) – 4 303 mp;
- reamenajare clădire existentă nefinalizată pentru blocuri locuințe colective P+9E cu spații comerciale la parter: 14 846.64 mp;
- platformă europubele: 10 mp;
- loc de joacă pentru copii: 50 mp;
- alei carosabile în incintă: 25 826.53 mp;
- alei pietonale de incintă: 2 744.70 mp;
- spații verzi amenajate în incintă: 1 1071.13 mp

Prin implementarea proiectului se va realiza un bloc de locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regim de înălțime de P+9E maxim cornișă – 38 m.

Prin documentația PUZ: "Întocmire PUZ pentru construire locuințe colective P+9E, spații comerciale și de servicii" se propune păstrarea celor două accesuri auto și pietonale aprobate și amenajate prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 92/222 din 28 septembrie 2004, respectiv, din Calea Moldovei/DN2/E85, pe latura nord a terenului. În interiorul proprietății, circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform H.C.L. 345/29.07.2019, privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Aceste locuri de parcare vor fi dimensionate conform Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Suprafața de spațiu verde propusă va respecta H.G. 525/1996. Prin documentația de urbanism se propune un procent de 18.81% de spațiu verde.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 12 m și 22 m față de axul drumului DN 2 - E85, cu respectarea avizelor de specialitate. Retragerile minime față de limitele laterale vor fi de 2 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014. Retragerea minimă față de limita posterioară a terenului va fi de 12 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT –40%

CUT – 2,0

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

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 258/25.02.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

A fost parcursă toată perioada legală pentru informarea și consultarea publicului asupra propunerilor preliminare. La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate observații, opimii sau obiecțiuni.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanță 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. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată 59 041 m<sup>2</sup>).

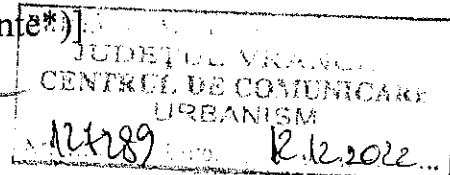
**ARHITECT ȘEF**  
George-Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT**  
Ramona Ivan

5  
Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emitențe\*)]

Nr. .... din ..... 20 .....



## CERERE

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

Subsemnatul\*1) PASALAU GELU, CNP ..... cu domiciliul/sediul\*2) în județul ....., municipiul/orașul/comuna satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax 0237 232 777., e-mail globalproiect@yahoo.com, în calitate de/reprezentant al S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L., CUI 848607

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) „INTOCMIRE PUZ PENTRU COLECTIVE P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII”, generat de imobilul\*4) MUN. FOCSANI, STR. COMISIA CENTRALA, NR. 80A, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 258 din 25.02.2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Acordul notarial, comun, al proprietarilor afectați de reglementările terenului (dacă este cazul)

d) Copie după actul de identitate (C.I, B.I, C.U.I.) al beneficiarului.

e) avizul de oportunitate (copie)

f) acorduri, avize, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

g) acorduri, avize, studii, solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

h) dovada informării și consultării publicului

i) taxa R.U.R.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate

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

Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

.....

\_\_\_\_\_  
(Semnătura\*\*)



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



Nr: 127289  
An: 2022  
Cod: 421EE

### Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de\*1) **PAȘALĂU GELU** REPREZENTANT SC **GEMINA SERVEXIM SRL**, cu domiciliul/sediul\*2) în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada **CUZA VODA** nr. , bl. , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **127289** din **12.12.2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ Nr. 1 din 26.01.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) **Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii** generat de imobilul\*4) municipiul Focșani, intravilanul municipiului Focșani, str. **Calea Moldovei nr. 37**, pe terenul în suprafață **58.852 mp (59.041 mp suprafață măsurată)**, identificat cu numărul cadastral: **66208**

Inițiator: **Gemina Servexim SRL prin Pașalău Gelu**  
Proiectant: **Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**  
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Conform PUG 2000 și HCL nr. 320/27.11.2007, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Centru comercial - MOLL" - Calea Moldovei DN 2 KM 185+235 Focșani ce conține hală Interex, terenul în suprafață de 58.852 mp (59.041 mp suprafață măsurată), identificat cu numărul cadastral 66208, face parte din categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 29.072 mp, "arabil" în suprafață de 29.041 mp, "drum", în suprafață de 914 mp și "altele" în suprafață de 14 mp. Terenul se află în proprietatea societății Gemina Servexim SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 66/12.01.2022 și are ca vecinătăți: la nord: drumul național DN 2 - E85, pe latura de vest - proprietate privată și benzinăria Lukoil, la sud: teren proprietate privată, la est: teren proprietate privată.**

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

- UTR Conform PUG 2000 și HCL nr. 320/27.11.2007, privind probarea Plauului Urbanistic de Detaliu - "Centru comercial - MOLL";

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

- funcțiuni predominante: **centru comercial**;

- H max = **15 m**;

- POT max = **34,38**;

- CUT max = **0,61**;

- retragerea minimă față de aliniament = **conform O.G. 43/1997**;

- retrageri minime față de limitele laterale = **conform Codului Civil**;

- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform Codului Civil**

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

- UTR **LC și IS**;



- regim de construire: **P+9E**;
- funcțiuni predominante: **locuințe colective și spații comerciale**;
- H max = **38 m**;
- POT max = **40%**;
- CUT max = **2**;
- retragerea minimă față de aliniament = **12 m, 22 m față de axul drumului DN 2 - E85, cu respectarea avizelor de specialitate**
- retrageri minime față de limitele laterale = **2 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **12 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014**;
- circulații și accese: **Prin documentația PUZ: "Întocmire PUZ pentru construire locuințe colective P+9E, spații comerciale și de servicii" se propune păstrarea celor două accesuri auto și pietonale aprobate și amenajate prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 92/222 din 28 septembrie 2004, respectiv, din Calea Moldovei/DN2/E85, pe latura nord a terenului. În interiorul proprietății, circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform H.C.L. 345/29.07.2019, privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani**
- echipare tehnico-edilitară: **Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.01.2023** 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.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **258** din **25.02.2022**, 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;

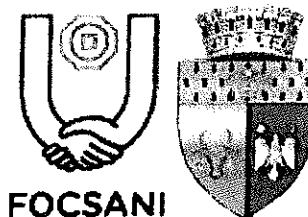
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

\*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. 19150 din 25.02.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 258 din 25.02.2022

### ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU COLECTIVE P+9E, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII

Ca urmare a cererii adresate de SC GEMINA SERVEXIM SRL PRIN PAȘALĂU GELU cu  
sediul în județul VRANCEA, municipiul FOCSANI, cod poștal \_\_\_\_\_, Str  
CUZA VODĂ, nr. 115, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel/fax  
0237232777, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr.19150 din 23/02/2022  
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani,  
satul \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, StrCOMISIA CENTRALĂ, nr. 80A, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, etaj  
\_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_.

sau identificat prin \_\_\_\_\_  
CF /Fișa Cadastrală 66208 / (516/4/1/1/1/1-516/3/1/1/1/2-516/4/1/1/1/2/3/2-516/4/1/1/1/2/2-516/3/1/1/1/2)N  
Nr. topografic T 29, P 134/1, 137/1;139, 147/1, 135/1, 138/3, 138/4, 144, 139/1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ faza PUG, aprobată  
prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr.36 / 30.03.2000

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

### SE CERTIFICĂ:

**1. REGIMUL JURIDIC** Imobilul compus din teren în suprafață de 58852 mp și construcțiile C1-SUPERMARKET în suprafață construită la sol de 4285 mp și C2-Punct Termic în suprafață construită la sol de 18 mp, situat pe strada Comisia Centrală nr. 80A, este proprietatea privată a SC Gemina Servexim SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 5241/24.01.2022, se află situat în intravilanul municipiului Focsani.

Imobilul nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice și este grevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 5241/24.01.2022.

**2. REGIMUL ECONOMIC** Conform PUG/2000 și HCL nr. 320/27.11.2007, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – "Centru comercial – MOLL" – Calea Moldovei DN 2 Km 185+235 Focsani și construcția Interex existent. Terenul face parte din categoria de folosință "curți construcții în suprafață de 29072 mp", "arabil în suprafață de 28852 mp", "drum în suprafață de 914 mp" și "altele în suprafață de 14 mp" și se supun reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare "A". Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focsani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și Hotărârea privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani aprobată prin HCL nr. 345/29.07.2019.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările solicitate de "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU COLECTIVE P+9E, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII" se va putea realiza după modificarea documentației de urbanism (PUD aprobat cu HCL nr. 320/27.11.2007), cu privire la construirea unor locuințe colective P+9E cu spații comerciale și de servicii. Modificarea PUZ-ului se face după obținerea unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată și aprobat de către Primarul localității, conform Legii nr. 350/2001, republicată. Indicatorii urbanistici, conform PUD aprobat sunt: POT= 34,38%, CUT=0,61 și regimul de înălțime de P+1E cu înălțimea la cornișă de 13,5 m iar maximă este de 15,0 m. Retragerea construcțiilor față de limita de proprietate stradală va respecta OG nr. 43/1997. La modificare PUZ se vor prelua condițiile din avizele și acordurile solicitate și se vor respecta condițiile ce vor fi menționate în avizul prealabil de oportunitate, respectând HCL nr. 345 din 29 iulie 2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani, spații verzi, conform HG nr. 525/1996. Primaria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local a municipiului Focșani a raportului informării și consultării 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. Initiatorul PUZ-ului are obligația de a respecta etapele prevăzute în vederea aprobării PUZ - ului, va consulta publicul respectând metodologia aprobată, va anunța 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-ului. Prin PUZ se vor stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT și CUT max, conform Legii nr.350/2001, republicată. Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Legii nr. 184/2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect.

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

#### ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU COLECTIVE P+9E, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

#### 4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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 Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea terț de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) Certificatul de urbanism (copie)

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

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

Nomenclatură stradală.

alimentare cu energie termica

transport urban

Acordul notarial al persoanelor înscrise la foaia de sarcini pentru lucrările solicitate sau radier sarcini. Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (cu geometria actualizată).

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: Avizul COMPET în cazul în care propunerea PUZ pentru acces va afecta latura de Est a străzii Calea Moldovei (DN2-E85);

Poliția Municipiului Focșani - Biroul Rutier cu privire la acces și retragerea minimă a construcțiilor față de drumul european E85;

Directia de Dezvoltare Servicii Publice a primăriei mun. Focsani cu privire la acces și retragerea minimă a construcțiilor față de drumul european E85;

C.T.U.A.T. mun. Focsani; HCL

OCPI Vn - recepție topo pentru teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal, stabilit prin avizul de oportunitate.

d.4. Studii de specialitate:

Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 1 și 2

Aviz oportunitate CTUAT;

Studiu geotehnic;

Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, în format digital și analogic 3 ex. complete, întocmită conform norme de aplicare Lg. 350/2001;

Dovada RUR.

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie - dacă e cazul)

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

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

PRIMAR,  
Cristi Valentin Mișăilă

SECRETAR GENERAL,  
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,  
George - Daniel Păduraru - Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU,  
Andreea Cherciu

ÎNTOCMIT,  
Nicoleta Afincutei

Achitat taxa de 595 lei, conform Chitanței seria \_\_\_\_\_ nr 022222(35) din 23/02/2022

Achitat taxa de urgență 279 lei, conform Chitanței nr 022223(36) din 23/02/2022

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, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

SEF SERVICIU,

INTOCMIT,

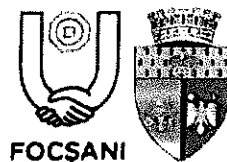
Data prelungirii valabilității .....

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

Transmis solicitantului la data de .....



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



Aprobat,  
Primar,  
Cristi Valentin Misăilă



Ca urmare a cererii adresate de\*1)  
**PASALAU GELU REPREZENTANT SC GEMINA SERVEXIM SRL**, cu  
domiciliul/sediul\*2) în județul Vrancea, municipiul FOCȘANI, satul -, sectorul -, cod poștal -,  
StrCUZA VODĂ nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 58592 din  
08/06/2022 .

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

#### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 6 din 08/07/2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3)

**Întocmire PUZ pentru construire locuțe colective P+9E, spații comerciale și de servicii  
generat de imobilul\*4)**

municipiul Focșani, T.79, P. 134/1, 137/7; 139, 147/1, 135/1, 138/3, 138/4, 144, 139/1, nr  
cadastral: 516/4/1/1/1/1, 516/3/1/1/1/2, 516/4/1/1/1/2/3/2, 516/4/1/1/1/2/2, 5163/1/1/1/1/2)N, pe  
terenul în suprafață de 58.852 mp, cu acces din Calea Moldovei  
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 DN2-E85, la sud de  
proprietate privată, la est de proprietate privată, la vest de  
proprietate privată - benzinărie auto

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

**Se propune zonă cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, cu regim de  
înălțime de P+9E, cu spații comerciale și servicii, H.maxim = 38 m, spațiu verde, locuri de  
parcare , conform planșei de reglementări.**

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

**Regim înălțime S+9E, cu înălțimea maximă = 38 m. POT maxim: 40%, CUT: 2.**

Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de nord:  
minim: 12 m și maxim: 14 m, față de limita de proprietate. Pe latura de vest, limita  
edificabilului: minim: 2 m și maxim: 44 m. Pe latura de sud minim: 12 m, maxim: 16 m, iar  
pe latura de est: 2 m. Retragerile propuse față de limitele laterale de proprietate se vor  
realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea OMS nr. 119/2014 și O.G. 43/1997.  
Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din HG nr. 525/1996.  
Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea HCL 345/2019  
privind normarea numărului minim de locuri de parcare.

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

Prin documentația PUD "Supermarket Interex DN2 - Calea Moldovei, Focșani", aprobat prin HCL nr. 92/222 din 28 septembrie 2004 s-a reglementat amenajarea accesului carosabil și pietonal din strada Calea Moldovei. Ulterior, prin documentația PUD "Centru comercial - Mall", aprobat prin HCL nr. 320/27 noiembrie 2007 s-a reglementat un acces major în incintă din DN 2, prin amenajarea unui sens giratoriu cu bretele de acces, sens giratoriu ce nu s-a mai executat. Astfel, prin documentația PUZ: "Întocmire PUZ pentru construire locunțe colective P+9E, spații comerciale și de servicii" se propune păstrarea celor două accesuri auto și pietonale aprobate și amenajate prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 92/222 din 28 septembrie 2004, respectiv, din Calea Moldovei/DN2/E85, pe latura nord a terenului. Locurile de parcare se vor realiza conform HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din HG nr. 525/1996.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare.

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 258 din 025.02.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate. Precizăm faptul că documentația pentru obținerea Avizului Arhitectului Șef este necesar să fie depus extrasul de carte funciară și extrasul de plan cadastral actualizate la zi (cu geometria actualizată). De asemenea, având în vedere faptul că Primăria municipiului Focșani implementează proiectul "Resistematizarea infrastructurii de transport la nivelul municipiului Focșani, în vederea creșterii atractivității și accesibilității deplasărilor cu transportul public, cu bicicleta, pietonale", ce are ca obiectiv realizarea/ modernizarea trotuarelor pietonale pe Calea Moldovei și Calea Munteniei, respectiv amplasarea unor stații de autobuz, ce sunt prevăzute conform Proiectului Tehnic, solicităm să aibă în vedere ca în cadrul documentației "Întocmire PUZ pentru construire locunțe colective P+9E, spații comerciale și de servicii" să se prevadă amplasarea unei stații de autobuz (alveolă + cabină).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 258 din 22/02/2022, emis de Primăria municipiului Focșani .  
Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr.51238 din 08/06/2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07/07/2022.

Arhitect sef,  
George - Daniel Păduraru - Coban