



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m², identificat cu numărul cadastral 65562

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 53136/12.06.2025, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 53140/12.06.2025;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 53133/12.06.2025;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» a societății Gemina Servexim prin Pașalău Gelu, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 39117/30.04.2025 și adresa de completare nr. 45354/20.05.2025;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 2 din 10.06.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

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

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea

executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentația Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m², identificat cu numărul cadastral 65562, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m², identificat cu numărul cadastral 65562, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Încadrare în teritoriu), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 10 (Circulația terenurilor), nr. 11 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare) și nr. 12 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se vor reaviza din punct de vedere tehnic rețelele de utilități propuse/executate în zonă.

Art.4. Autorizația de construire pentru clădirile de locuințe colective se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525/1996.

Art.5. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea anexei nr. 2 din H.C.L. nr. 263/29.08.2024 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani

Art.6. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Încadrare în teritoriu), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 10 (Circulația terenurilor), nr. 11 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare) și nr. 12 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului

Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea

Art.7. Celelalte prevederi ale Hotărârii de Consiliu Local nr. 35 din 27.01.2009 privind PUZ ”Cartier rezidențial cu dotări specifice – extravilan – șoseaua Petrești și ale Hotărârii de Consiliu Local nr. 256 din 7 august 2024 privind PUZ ”P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» se mențin.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală societății S.C. Gemina Servexim prin Pașalău Gelu, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 224 DIN
2025



Nr. 46455/ 23.05.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"ÎNTOCMIRE PUZ – MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME"

intravilanul atras al municipiului Focșani str. Cuza Vodă (PUZ Ghika), teren în suprafață de 10 931 m², identificat cu numărul cadastral 65562

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime", beneficiar: Gemina Servexim SRL prin Pașalău Gelu, intravilanul atras al municipiului Focșani str. Cuza Vodă (PUZ Ghika), teren în suprafață de 10 931 m², identificat cu numărul cadastral 65562, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025, cu scopul "Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 1/07.03.2025.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **109766/20.11.2024** cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. **24785/18.03.2025**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei Municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. **111826/26.11.2024** și nr. **26590/24.03.2025**. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **27.11.2024 – 28.12.2024** (model panou 1) și **27.03.2025 – 27.04.2025** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **27.11.2024** (model 1) și **18.03.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **20.11.2024 – 17.12.2024** (panou 1) și **18.03.2025 – 11.04.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



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





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD



În perioada 27.11.2024 – 23.05.2025, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime". Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresa nr.112008/26.11.2024 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. La sediul Primăriei municipiului Focșani, nu au fost înregistrate obiecțiuni sau propuneri cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal. Conform legislației, observațiile au fost înaintate elaboratorului documentației.

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

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

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


PRIMAR,
Cristu Valentin Misăilă

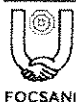
SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță


ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE YULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA



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



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 224 DIN
2025

CEI

1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME**
- Amplasament: - **Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **914 / 2025**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

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

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

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



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

C. Defalcarea costurilor**CATEGORII DE COSTURI**

C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	24 750 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila (racorduri/contoare)	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer (racorduri)	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica (racorduri/contoare)	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu gaze (racorduri/contoare)	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	0 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

PRESEDINTELE COMITETULUI
ADRIAN NICOLAE VERONIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Intocmit de
Arh. Nedelcu Cosmin

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. FOCSANI

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +40 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

INTOCMIRE P.U.Z. - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182,
Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G Focsani;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 cu ultimele modificari si completari - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;



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

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

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



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

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

- P.U.Z.- ELABORARE P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019 (BENEFICIARI

- S.C. ESCALATOR CLEANING S.R.L. (CF 66382), SPINU MARIN SI SPINU NICOLETA, DRAGOMIR SILVIU NICU SI DRAGOMIR LILIANA MIHAELA (CF 66844), LEU MARICEL, VARTOLOMEI CRISTINEL STEFAN SI VARTOLOMEI IRINA, BUDEANU PETRUS (CF 68004), MARDARE ELENA SI NECULAI (CF 67330), BARARU FLAVIUS IONUT SI MANUELA (CF 67331), PETCU IONUT (CF 67242 SI CF 67049), OPREA MARIA (CF 67265), TABAN CORNELIU (CF 67407);

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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



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

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

- zona de studiu este reglementata prin documentatia de urbanism zonala anterioara denumita P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, avand ca beneficiar pe GHYKA ALEXANDRU, care a reglementat terenul generator de P.U.Z., cu functiunea de locuire colectiva, iar restul de terenuri apartinatoare vechii documentatii (doar din zona de studiu) au fost reglementate partial cu functiunea de locuire individuala, partial cu functiunea de locuire colectiva si partial cu functiunea destinata cailor de circulatie terestra,.

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

- prin prezenta documentatie de urbanism se propune pastrarea functiunii existente, de locuire colectiva, dar schimbarea indicatorilor urbanistici pentru a permite supraetjarea cladirilor existente de la P+3E la P+4E+5R.

- in interiorul terenului generator de P.U.Z., pentru aleile de circulatie terestra, auto si pietonale, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii urbane existente. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de locuire colectiva, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 Anexa 2;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru zonele amenajate cu spatii verzi si plantate se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrare. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. 2024 Focsani. Pe laturile unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu cai de circulatie principale si secundare, din domeniul public, se vor respecta retragerile impuse initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 din 27.01.2009;

- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru retelelor edilitare, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024;

- In interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru locuri de joaca pentru copii, care deservesc locuintelor colective, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024. Acestea trebuie sa respecte prescriptiile din O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si prescriptii din H.G. 435/2010;

- In interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru amplasarea platformelor pentru pubele ecologice care deservesc locuintelor colective, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024. Platformele pentru pubele ecologice vor respecta prescriptiile din O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa



indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

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. Mentionam ca in acest moment exista deja proiect de sistematizare verticala pentru terenul generator de P.U.Z., conform A.C. nr. 204/2024, solutie care se mentine pe toata perioada existentei investitiilor aprobate prin autorizatia de construire.

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla zona mixta reglementata si partial ocupata pentru functiuni urbane precum locuire individuala, locuire colectiva, comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare acestora.

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 in raza de 100.00m nu se afla vre-un monument istoric sau sit arheologic.

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 pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajere si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale.

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

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

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

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

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

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile



de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

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

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

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

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

Riscuri seismice

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

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

Alte riscuri naturale

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

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

- In zona de studiu si in apropierea acesteia, nu se afla nici o statie de distributie carburanti carburanti. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ P118/1999).

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

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

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt luate in calcul toate caile de circulatie terestra, adiacente terenului generator de P.U.Z.. Acestea sunt considerate cai de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceste cai de interventie respecta prevederile din Normativ P118/1999.

- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ P118/1999.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenul generator de P.U.Z.:



Prin prezenta documentatie de urbanism zonala nu sunt propuse noi reglementari pentru calle de acces existente, deoarece pozitia si dimensiunile acestora sunt conform necesitatilor interventiilor de urgenta si satisfac cerintele de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ P118/1999, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompleri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Accesurile existente autorizate prin A.C. nr. 204/2024 sunt dimensionate pentru a satisface cerintelor pentru accesul autospecialele de interventie, cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

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

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform autorizatiei de construire n. 204/2024, emisa de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

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

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

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



Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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 interventiiilor 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..

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;



- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare, prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt îndeplinite.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 clădiri cu destinația de locuințe colective, a căror retrageri considerate laterale și posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietatea orașului sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării de parcelări, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 30 care precizează:



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

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

- a) *front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;*
- b) *suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;*
- c) *adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.*

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

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

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



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

2.8.1. Parcaje

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

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv si comert si prestari servicii la parter), va respecta prescriptiile din **R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2:**

Locuinte colective (multifamiliale):

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

2.8.2. Spatii verzi si plantate

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

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele colective, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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

2.8.3. Imprejmuiri

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

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

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

- gardurile dintre proprietati, considerate laterale si posterioare (din interiorul terenului generator de P.U.Z. in cazul in care acesta va fi divizat), pot fi realizate pe o inaltime maxima de pana la 2.20m, cu soclul de pana la 0.60m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, daca pe limita de proprietate nu exista forme de imprejmuire existente.



- finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural cu cladirile principale aflate sau propuse in proprietati, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.
- pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei de studiu este de locuire individuală, urmată de funcțiunea de locuire colectivă. Zona este considerată mixtă deoarece în zona de studiu și împrejurimile acesteia sunt prezente funcțiuni precum funcțiunea de locuire individuală, funcțiunea de locuire colectivă, funcțiunea de comerț și prestări servicii, spații verzi de folosință la comun, cai de circulație terestre auto și pietonale. Menționăm că în apropierea zonei de studiu a terenului generator de P.U.Z., pe latura de est, se află și terenuri cu funcțiune agricolă, dar luând în calcul modul de utilizare al terenurilor din zona, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizează că majoritatea terenurilor agricole existente în prezent acum vor fi ocupate de funcțiuni similare cu cele reglementate în documentațiile de urbanism zonale.

Terenul generator de P.U.Z. se încadrează în tiparul zonei studiate, iar noile funcțiuni propuse de reglementat sunt compatibile cu restul zonei studiate indiferent de funcțiunile urbane ale tuturor terenurilor învecinate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicație rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție și separare între funcțiuni.

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 baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) a) Funcțiune pentru locuire colectivă P+4E+5R
- **Reglementari conexe funcțiunii de baza permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementari pentru sistematizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se



vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare). Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii de sistematizare verticala, care se mentin pentru viitorul apropiat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

b) Reglementari pentru construire imprejmuii definitive sau provizorii, perimetrare sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.. Prin A.C. 204/2024 nu au fost propuse solutii de imprejmuire. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

c) Reglementari pentru amenajare de spatii verzi si plantate. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii de amenajare cu spatii verzi si plantate, care se mentin pentru viitorul apropiat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

d) Reglementari pentru amenajarea aleilor pietonale, carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de circulatie terestra pietonala si auto si totodata au fost rezolvate si locurile de parcare necesare noii investitii, solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropiat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

e) Reglementari pentru amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de amenajare accesuri auto si pietonale in si din terenul generator de P.U.Z., solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropiat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

f) Reglementari pentru amenajarea de retele si echipamente edilitare. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de extindere retele, bransare sau solutii locale amenajate direct in interiorul terenului generator de P.U.Z. (retea pluviala), solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropiat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

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

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

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si 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 viitoarelor cladiri de locuit, va fi realizata astfel incat pentru toate incaperile de locuit existente si propuse sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore (90 minute) la solstitiul de iarna, prescriptii conform O.M.S. 119/2014.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va dicta limita edificabila, care este variabila in functie de fiecare latura. Limita edificabila are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118/1999 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate laterale si posterioare sunt:
Aliniamentul este:

- de 10.00m pentru latura nordica;
- de 10.00m pentru latura sudica;
- de 10.00m pentru latura vestica.
- de 10.00m pentru latura estica.

Retragerile stradale initial reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009 raman neschimbate.

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.118/1999.

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

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoare investitii va avea retrageri perimetrale, iar distantele intre viitoare investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de NP 118/1999, cu cerintele din OMS 119/2014 si cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. Focsani.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate laterale si posterioare sunt:



- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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

Distantele intre cladirile si echipamentele de pe aceeaasi 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.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

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

Accesul la domeniul public se face in acest moment prin intermediul cailor de circulatie auto si pietonale existente, reglementate initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. 35/2009, care fac legatura la drumul judetean DJ204E.

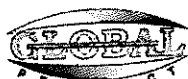
Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se face in acest moment atat auto cat si pietonal, din toate cele 4 laturi ale terenului, conform autorizatiei de construire nr. 204/2024.

Calle de acces existente satisfac cerintele legislative din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor (accesul autospecialelor de urgenta necesita un minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime).

Toate cille de acces existente si propuse, prin noile reglementari urbanistice vor respecta prevederile din H.G. 525/1996 si anume:

Cap. 4 Accesuri carosabile, art. 4.11. - Constructii de locuinte: - 4.11.3. - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

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



Conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, Sectiunea II, art. 26, se precizeaza:

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale, se inteleg, caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

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

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

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

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:

- | | |
|--|------|
| - R.H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 | P+3E |
| - H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 | - |

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:

- | | |
|--|--|
| - R.H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 | - se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009 |
| H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 | - se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009 |

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modifikator :

- | | |
|---|---------|
| R.H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modifikator | P+4E+5R |
| H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modifikator | 21.00m |

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.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

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 evaluarea bransamentelor existente si redimensionarea / refacerea lor in functie de viitoarele necesitati.

Canalizarea apelor pluviale

Pentru functiunea propusa de reglementat, este autorizat conform A.C. nr. 204/2024 un sistem local, de preluare si dirijare ape meteorice de incinta, care este format din rigole betonate protejate cu grilaj metalic, montate adiacent aleilor si platformelor auto, care filtreaza printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi deverseaza intr-un bazin de retentie.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru functiunea propusa de reglementat, exista solutie tehnica pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila stradala, conform A.C. nr. 204/2024. Mentionam ca exista solutii tehnice de contorizare pentru toate unitatile locative autorizate conform A.C. 204/2024, iar dupa realizarea noilor lucrari de interventie se vor monta apometre individuale si pentru restul de unitati locative.

Canalizarea apelor uzate menajer

Pentru functiunea propusa de reglementat, exista solutie tehnica pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer. Mentionam ca pentru terenul generator de P.U.Z. exista solutii tehnice de racordare la reseaua strala de canalizare ape uzate menajer conform A.C. nr. 204/2024.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru functiunea propusa de reglementat exista solutie tehnica pentru bransarea la reseaua stradala de alimentare cu gaze naturale. Mentionam ca exista solutii tehnice de contorizare pentru toate unitatile locative autorizate conform A.C. 204/2024, iar dupa realizarea noilor lucrari de interventie se vor monta contoare de gaz individuale si pentru restul de unitati locative.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru functiunea propusa de reglementat, exista solutie tehnica pentru bransarea la reseaua stradala de alimentare cu energie electrica. Mentionam ca exista solutii tehnice de contorizare pentru toate unitatile locative autorizate conform A.C. 204/2024, iar dupa realizarea noilor lucrari de interventie se vor monta contoare de energie electrica individuale si pentru restul de unitati locative.

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru functiunea propusa de reglementat a terenului generator de P.U.Z., optional se poate alege solutia tehnica de extinde a retelei de telecomunicatii si



date, care traverseaza in lung drumul judetean Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto din domeniul privat rezultate din P.U.Z. Ghyka. Aprobarea si executia acestor propuneri 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 doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la imbunatatirea modului de viata.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Fronturile stradale (toate cele 4 laturi ale terenului sunt stradale) se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre caile de circulatie adiacente, iar inaltimea imprejmuirii stradale nu va depasi 1.80m. Pentru gardurile de separare a anumitor zone din interiorul terenului generator de P.U.Z. inaltimea formelor de imprejmuire nu va depasi 2.20m. Mentionam ca prin solutiile tehnice din A.C. nr. 204/2024 nu au fost propuse forme de imprejmuire perimetrale, sau de separare a unor zone din interiorul terenului generator de P.U.Z., dar pe viitor, orice lucrare de imprejmuire se va supune reglementarilor stabilite prin prezenta documentatie de urbanism zonale.

Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

Pentru o buna pozitionare a limitei de proprietate a terenului generator de P.U.Z. in relatie cu vecinatatile, se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutiona cu strictete toate aspectele legale si modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;
Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:	
- P.O.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	56.92 %
- C.U.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	1.15
- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:	
- P.O.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
- C.U.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii



reglementati initial prin P.U.Z.
aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificador :

P.O.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificador	26.38 %
C.U.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificador	1.30

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

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

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

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

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

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

Intocmit,

Arh. Cosmin Nedelcu



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE AULPOIU**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI



INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
Intervilan Municipiului Focșani, T38, T39, P175, P178, P180, P182,
Nr. cad. 65562, Județul Vrancea

U00.1 INCADRAREA IN ZONA

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 9 LA
HOTARAREA NR. 226 DIN
2025

Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
	Zona cu funcțiunea de locuire colectiva (P+3E), asupra careia sunt propuse noile reglementări din actuala documentatie de urbanism zonala terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire colectiva (L.C. - P+3E)
	Zona terenuri si cladiri cu funcțiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zona terenuri si cladiri cu funcțiune de locuire individuale si dotari complementare, conform P.U. aprobate (din domeniul privat)
	Zona teren cu funcțiunea de locuire individuala, comert-prestari servicii si cal de circulatie terasa care nu a fost dezmembrați in funcțiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
	Zona terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
	Zona terenuri destinate platelor de biciclete - domeniul public
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**



Suprafata teren generator de P.U.Z.
Suprafata zona studiata

 **S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Fossano**
C.U.I. - R 18667079. Tel. 0237/232.777

10 931.00 mp
180 000.00 mp

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

Project Nr.: 914 / 2025

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

Scara: **Titlu Proiect: - INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE**
REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178
P180, P182 Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

Data: 2025 **Titlu Plansa:** INCADRAREA IN ZONA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

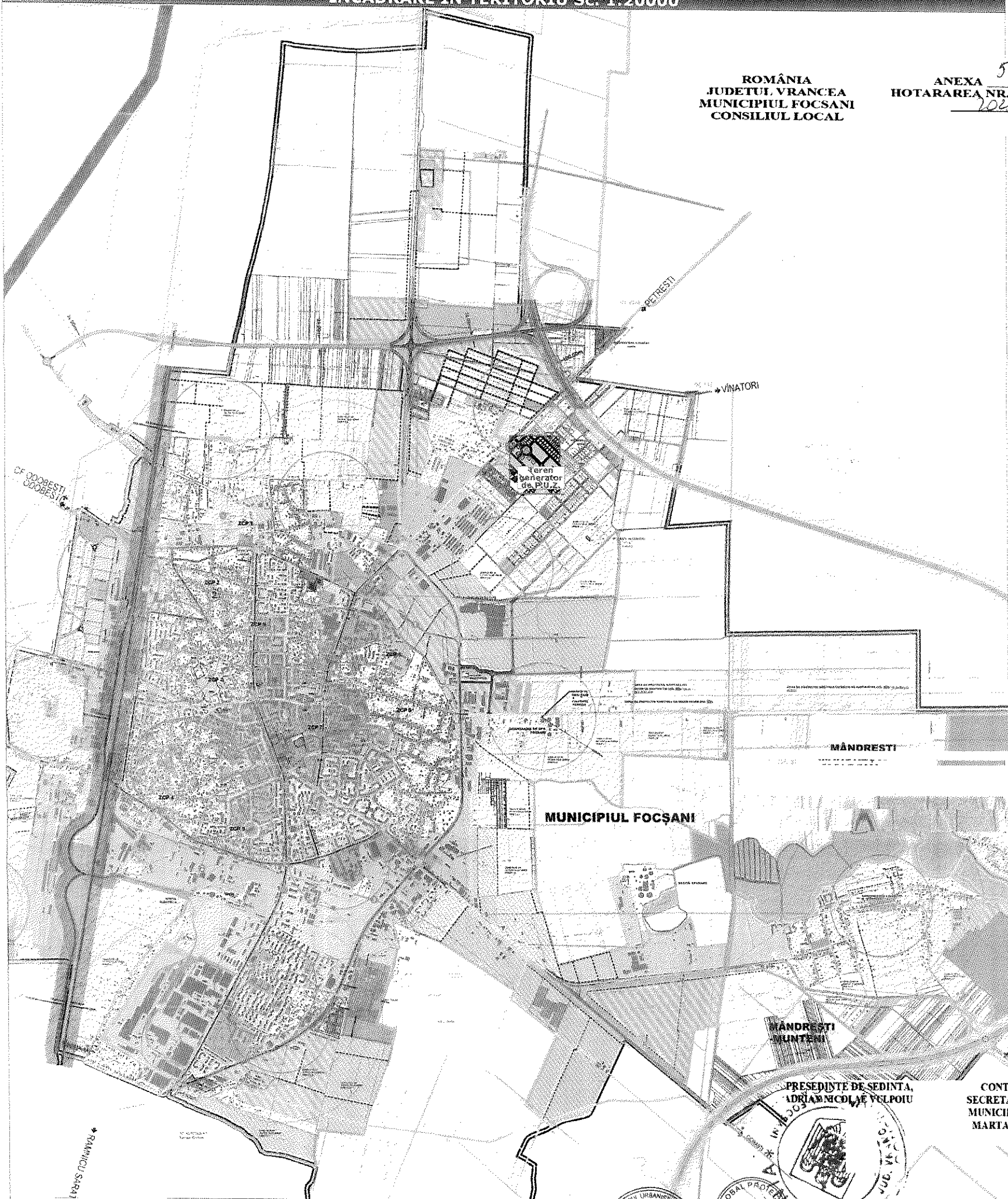
INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
Intravilan Municipiului Focșani, T38, T39, P175, P176, P180, P182,
Nr. cad. 65562, județul Vrancea

U00.0 INCADRAREA IN TERITORIU

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

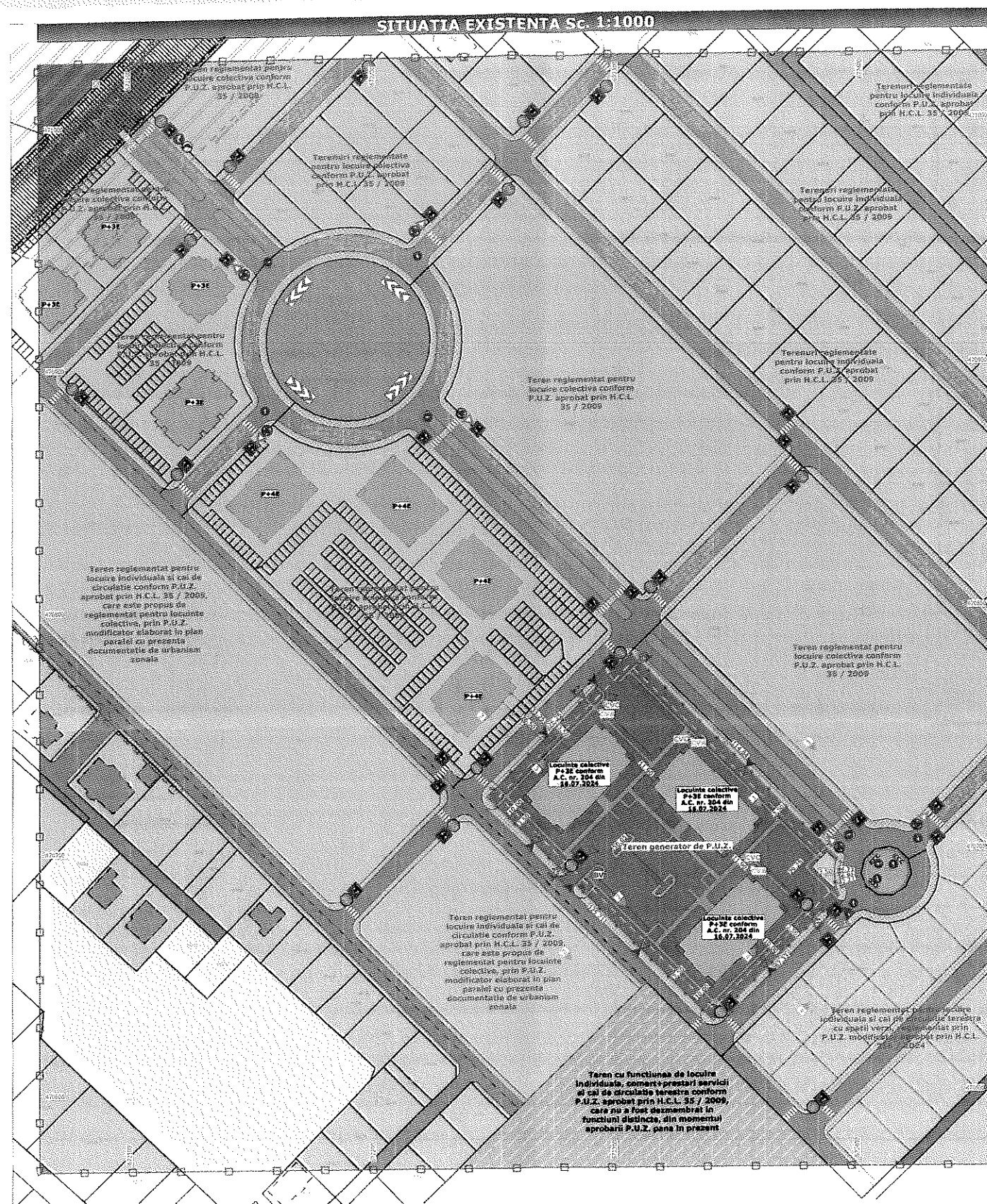
ANEXA 5
HOTARAREA NR. 229 DIN
10.04.2024



Suprapunere zona de studiu P.U.Z. propus de reglementat, peste anexa 7 a H.C.L. P.U.G. 2024 - Zonificare functionala propusa

Suprafata teren generator de P.U.Z. Suprafata zona studiata		10.831.00 mp 10.831.00 mp	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.A.U. - R 166473 / A. Tel. 0237732173		Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	
SPECIFICATIE Nume: SEMNATURA		Scara: 1:20000	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect: - INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Plansa: INCADRAREA IN TERITORIU	
DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Data: 2025	
		Faza: P.U.Z.	
		Plansa	
		U00.0	

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - MODIFICARE REGIM DE HALTIMB
Intervilan Municipiul Focsani, T35, T19, P175, P178, P180, P182
Nr. cad. 25562, Județul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

SITUATIA EXISTENTA

1.1. Evidența și descrierea:

1.2. Circulație, accesuri și transport în comun:

1.3. Dotări și amenajări:

1.4. Limita zonei studiate:

1.5. Bilanț teritorial:

1.6. Anexa:

ANEXA 6 LA HOTARAREA NR. 224 DIN 2025

BILANT TERITORIAL CONFORM NORMATIVULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR		
SUPRATERAN		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRATERRA mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuinte colective si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	59126.00mp	32.85%
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuinte individuale si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	58261.00mp	32.37%
Zone terenuri cu functiune de locuinte individuale, amenajate pentru servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	5852.00mp	3.25%
Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat	10160.00mp	5.64%
Zone teren cimitir - Cimitiul Evreiesc	516.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (dotari conform P.U.Z. un aprobat sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	24992.00mp	13.88%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (dotari conform P.U.Z. un aprobat sau in curs de desfasurare) - domeniul public	14016.00mp	7.75%
Zone terenuri destinate spatilor verzi (dotari conform P.U.Z. un aprobat sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	5220.00mp	2.90%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	1122.00mp	0.62%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	515.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate pietelor de biciclete - domeniul public	143.00mp	0.08%
Zone terenuri destinate spatilor verzi - domeniul public	77.00mp	0.04%
TOTAL ZONA STUDIATA	180000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.		
SITUATIA EXISTENTA		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRATERRA mp	Procent din suprafata totala %
Cladiri de locuinte colective P+3E autorizate conform A.E. nr. 204 din 16.07.2024	2883.00mp	25.38%
Dotari complementare autorizate conform A.E. nr. 204 din 16.07.2024 (loc de joaca pentru copii, platforme publice ecologice)	98.00mp	0.89%
Ale carosabile, parcuri supraparcuri si ale pietonale autorizate conform A.E. nr. 204 din 16.07.2024	5255.00mp	48.99%
Spatii verzi amenajate autorizate conform A.E. nr. 204 din 16.07.2024	2595.00mp	23.74%
Cladiri de locuinte colective P+4E-5R propuse de reglementar		
Dotari complementare propuse de reglementar (loc de joaca pentru copii, platforme publice ecologice)		
Ale carosabile, parcuri supraparcuri si ale pietonale propuse de reglementar		
Spatii verzi amenajate autorizate propuse de reglementar		
TOTAL TERENURI CARE A GENERAT P.U.Z.		

Suprafata teren generat de P.U.Z. = 10 831.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 1940704, Tel. 0237322777

Beneficiari: S.C. GENINA SAUZEITRA S.R.L.

Proiect Nr. 100/2025

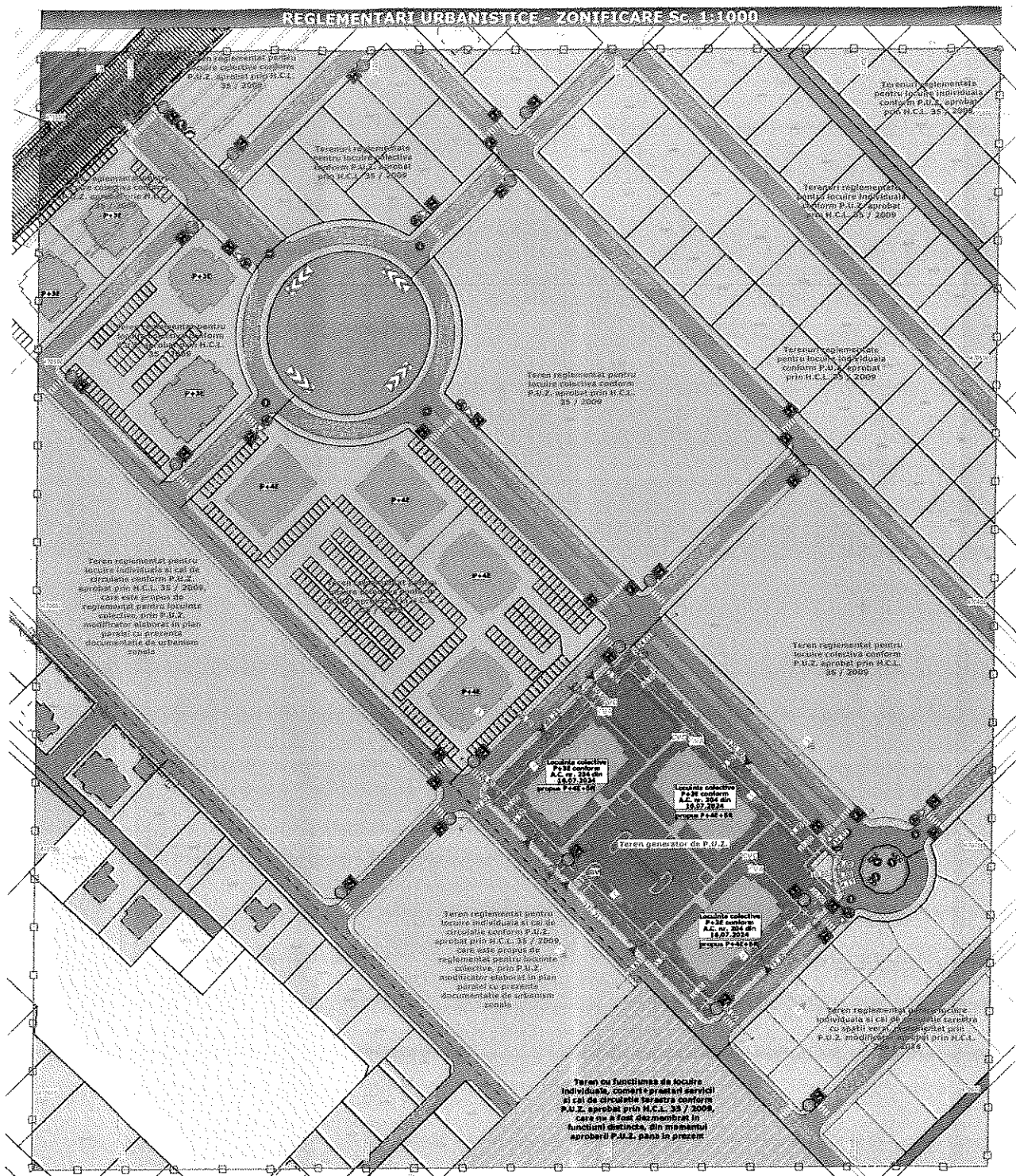
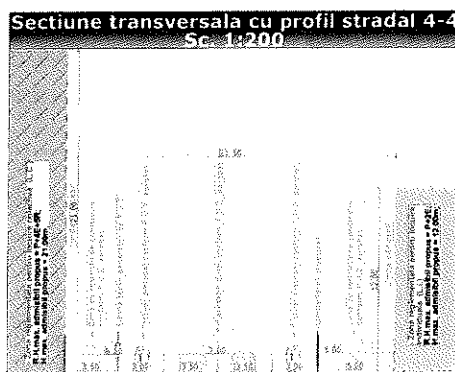
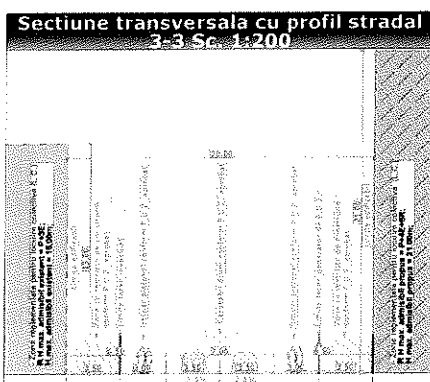
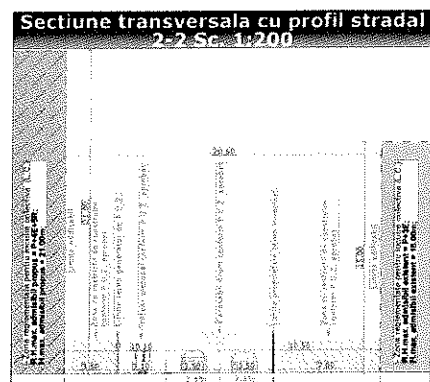
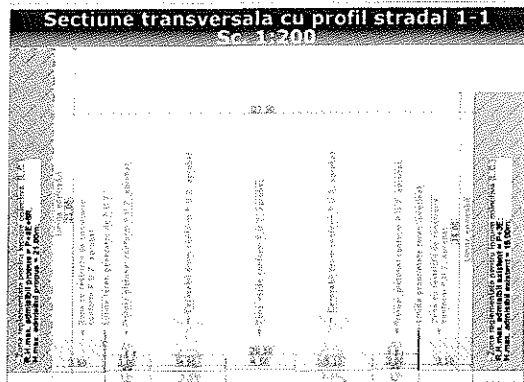
Scara: 1:1000

Titlu Plan: SITUATIA EXISTENTA

Data: 2025

Plan: U01.0

CONTRASEMNEAZA, SECRETARIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI MARTA CARMEN GHITA



PLANUL DE REZOLUTIE AL COMISIEI DE EVALUARE A TERENURILOR CAPACITATE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	59128.00m ²	32.85%	59128.00m ²	32.85%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	56761.00m ²	32.37%	56761.00m ²	32.37%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	3852.00m ²	2.15%	3852.00m ²	2.15%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	10160.00m ²	5.64%	10160.00m ²	5.64%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	516.00m ²	0.29%	516.00m ²	0.29%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	14016.00m ²	7.79%	14016.00m ²	7.79%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	5120.00m ²	2.90%	5120.00m ²	2.90%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	3122.00m ²	0.62%	3122.00m ²	0.62%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	515.00m ²	0.29%	515.00m ²	0.29%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	143.00m ²	0.08%	143.00m ²	0.08%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	77.00m ²	0.04%	77.00m ²	0.04%

DETALIUL TERITORIAL AL TERENULUI CA ZONA DE GENERATIE P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %
Clădire de locuințe colective Pe-26 autorizată conform A.C. nr. 204 din 16.07.2004	2853.00m ²	26.38%		
Teren reglementat autorizat conform A.C. nr. 204 din 16.07.2004 [loc de joacă pentru copii, platforme publice (ecologice)]	56.00m ²	0.03%		
Alei circulabile, parcuri, suprafețe și alei pietonale autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2004	5355.00m ²	48.99%		
Spații verzi amenajate autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2004	2595.00m ²	23.74%		
Clădire de locuințe colective Pe-26 și 33 grupuri de reprezentanți			2853.00m ²	26.38%
Spații comune grupuri de reprezentanți (loc de joacă pentru copii, platforme publice (ecologice))			98.00m ²	0.09%
Aleu circulabile, parcuri, suprafețe și alei pietonale propuse de reprezentanți			5355.00m ²	48.99%
Spații verzi amenajate autorizate propuse de reprezentanți			2595.00m ²	23.74%
TOTAL TEREN CA ZONA DE GENERATIE P.U.Z.	10823.00m²	100.00%	10823.00m²	100.00%

DATE GENERALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUZA		
	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	2853.00m ²	16.38%	2853.00m ²	16.38%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	56.00m ²	0.03%	56.00m ²	0.03%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	5355.00m ²	48.99%	5355.00m ²	48.99%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	2595.00m ²	23.74%	2595.00m ²	23.74%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	2853.00m ²	26.38%	2853.00m ²	26.38%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	98.00m ²	0.09%	98.00m ²	0.09%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	5355.00m ²	48.99%	5355.00m ²	48.99%
Teren reglementat pentru locuinte individuale si cald de circulație conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009	2595.00m ²	23.74%	2595.00m ²	23.74%

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - MODIFICARE REG. DE REALIZARE
Intervenție Municipală nr. 156 din 17.07.2024
Nr. 156 din 17.07.2024

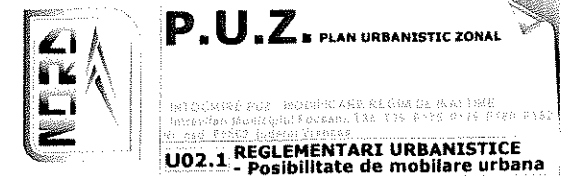
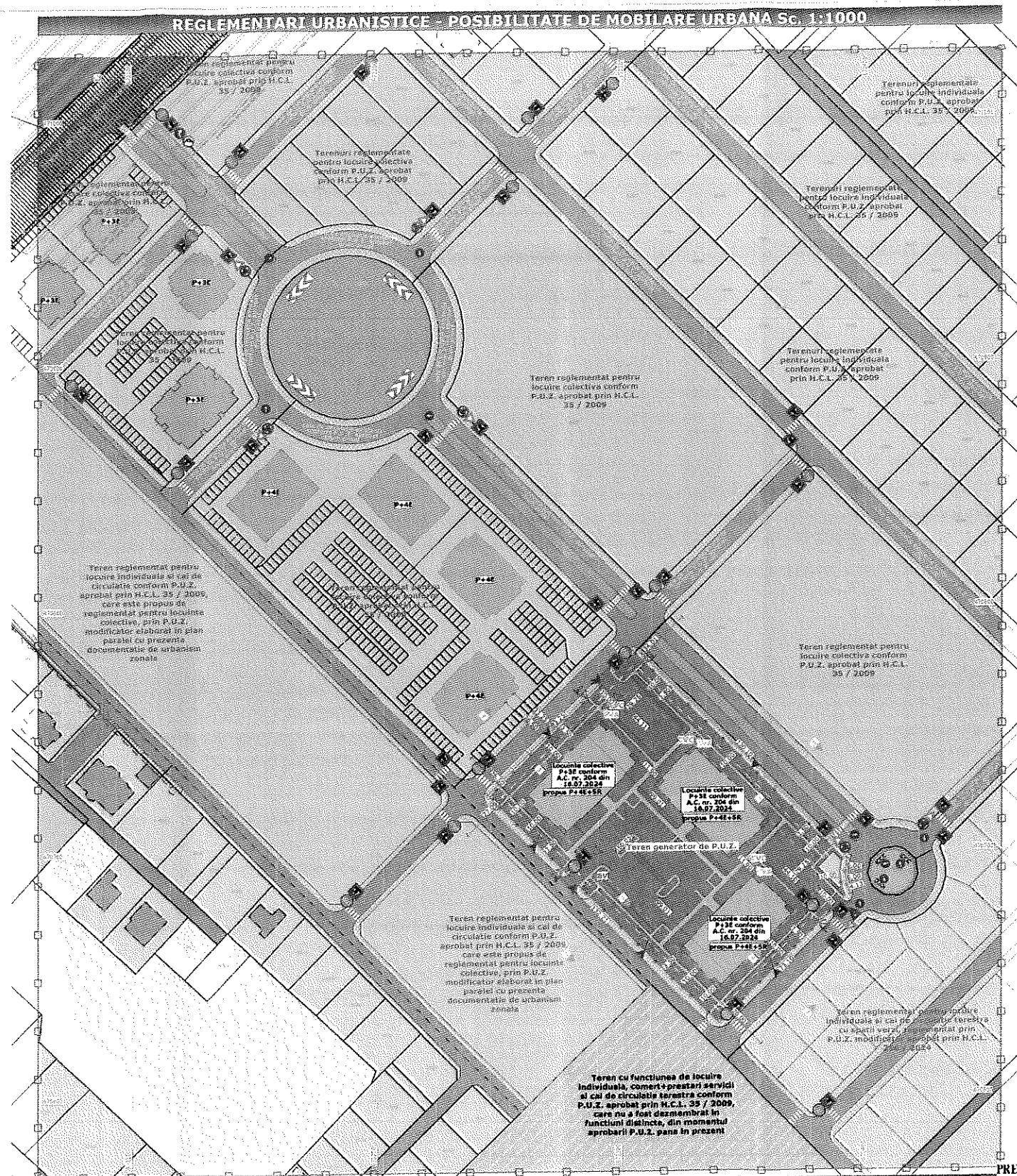
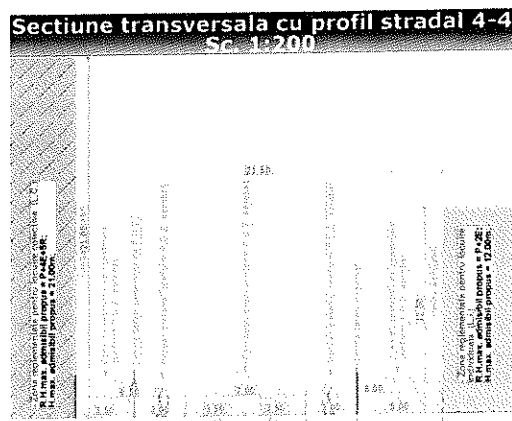
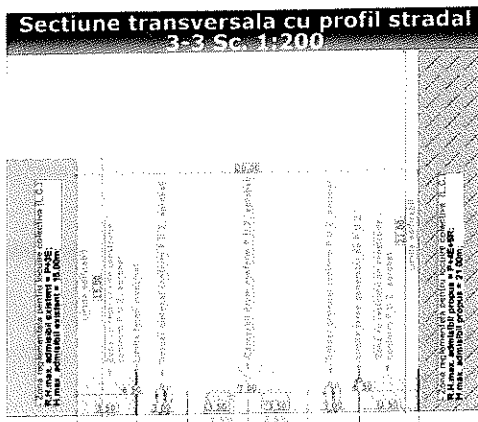
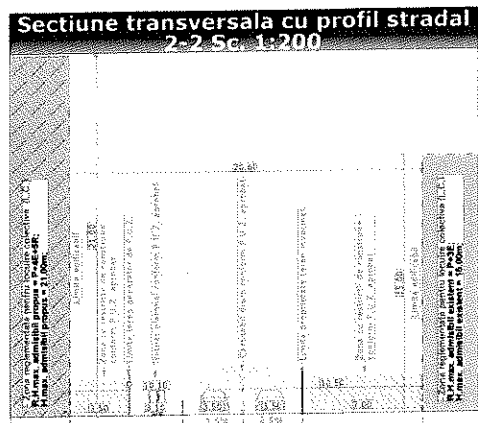
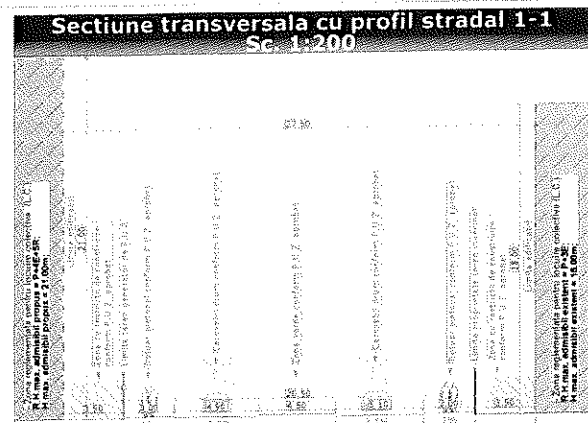
U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DRAGAN NICOLAE VUPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

ANEXA 4 LA HOTARAREA NR. 224 DIN 2024



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8 LA
HOTARAREA NR. 224 DIN
2024

NOTA:
Solutia de mobilitate urbana din prezenta documentatie de urbanism, este reprezentata de solutia tehnica autorizata in A.C. nr. 204/2024.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
1. Limita edificabilitatii	Limita edificabilitatii conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009
2. Circulatie, accesibilitate transport comun	Alimentare generala de constructii blocurilor de locuinte colective P+3E a caror locuri au fost ocupate in baza autorizatiei de constructii nr. 204 din 16.07.2024
3. Indicatori de urbanism	se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009 se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009
4. Regimul de inaltime	se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009 se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009
5. Functiunile si destinatiile	se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009 se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009
6. Utilitati	se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009 se introduce in indicatori reglementari initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009

SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
59126.00mp	32.85%	59126.00mp	32.85%
58261.00mp	32.37%	58261.00mp	32.37%
5852.00mp	3.25%	5852.00mp	3.25%
10160.00mp	5.64%	10160.00mp	5.64%
516.00mp	0.29%	516.00mp	0.29%
24992.00mp	13.68%	24992.00mp	13.68%
14016.00mp	7.79%	14016.00mp	7.79%
5220.00mp	2.90%	5220.00mp	2.90%
1322.00mp	0.62%	1322.00mp	0.62%
515.00mp	0.29%	515.00mp	0.29%
143.00mp	0.08%	143.00mp	0.08%
77.00mp	0.04%	77.00mp	0.04%

SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
2083.00mp	26.38%	2083.00mp	26.38%
96.00mp	0.89%	96.00mp	0.89%
5355.00mp	48.99%	5355.00mp	48.99%
2595.00mp	23.74%	2595.00mp	23.74%
2883.00mp	26.38%	2883.00mp	26.38%
96.00mp	0.89%	96.00mp	0.89%
5355.00mp	48.99%	5355.00mp	48.99%
2595.00mp	23.74%	2595.00mp	23.74%

PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRESA NOUA DE VIPOUR

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
E MARTA CARMEN GIUHA

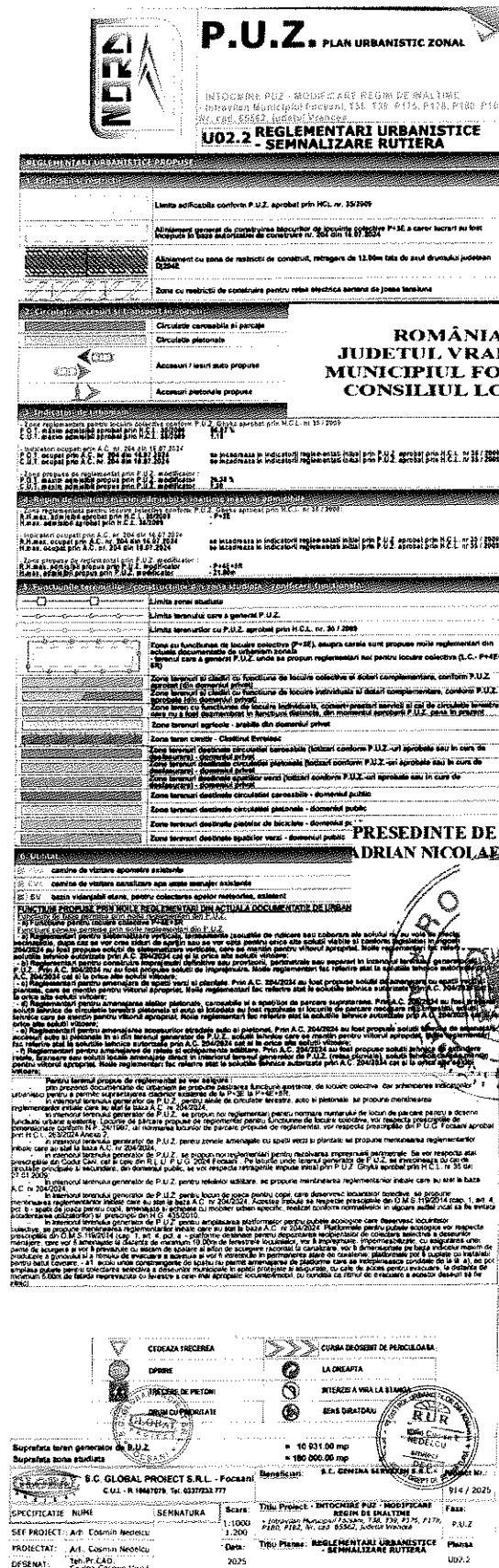
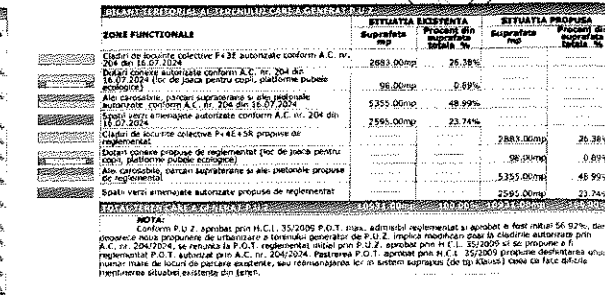
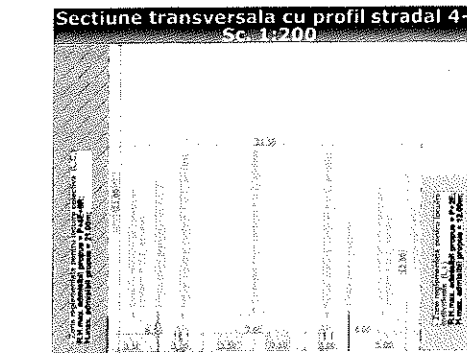
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
CUI: 14647918 Tel: 0237/222.177

Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.
Proiect Nr.: 914 / 2025

Specifacatie Nume: SEMNATURA: Scara: 1:200
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu
DESENAT: Teh. P. CAD. Sulea Cosmin Virgil

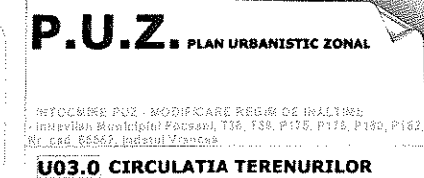
Titlu Plan: REGLEMENTARI URBANISTICE
Planşa: POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

Feza: P.U.Z.
Feza: U02.1



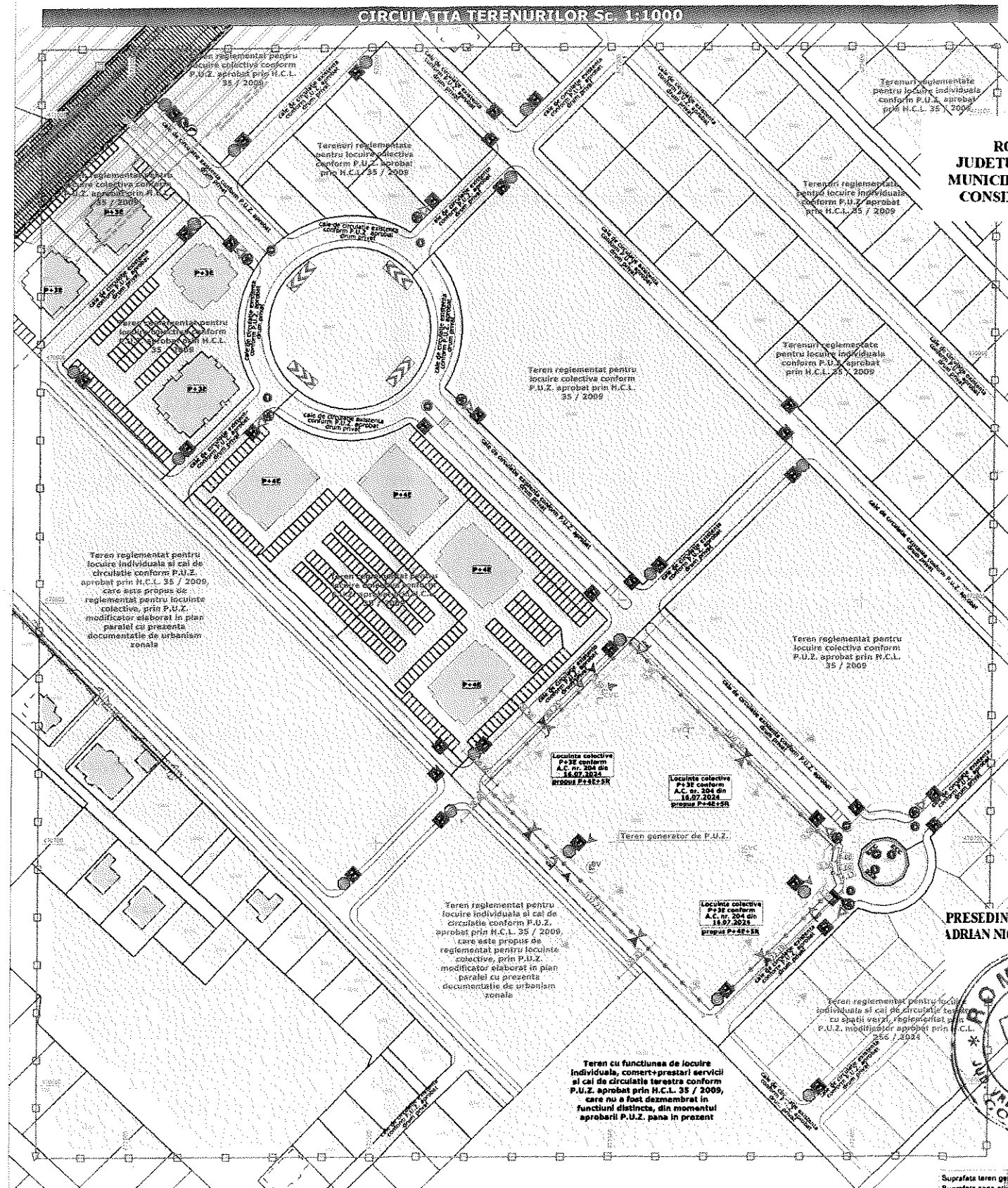
ANEXA 9 LA
HOTARAREA NR. 224 DIN
10.08

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

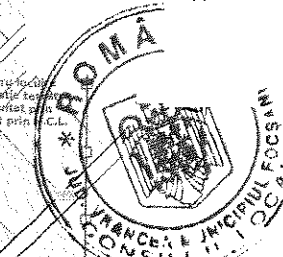
ANEXA 10 LA
HOTARAREA NR. 224 DIN
2025

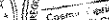


PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**

	Limita zonei studiate Limita terenului care a generat P.U.Z. Terenuri ai clădirii aflate în domeniul privat Terenuri ai clădirii aflate în domeniul public
--	---

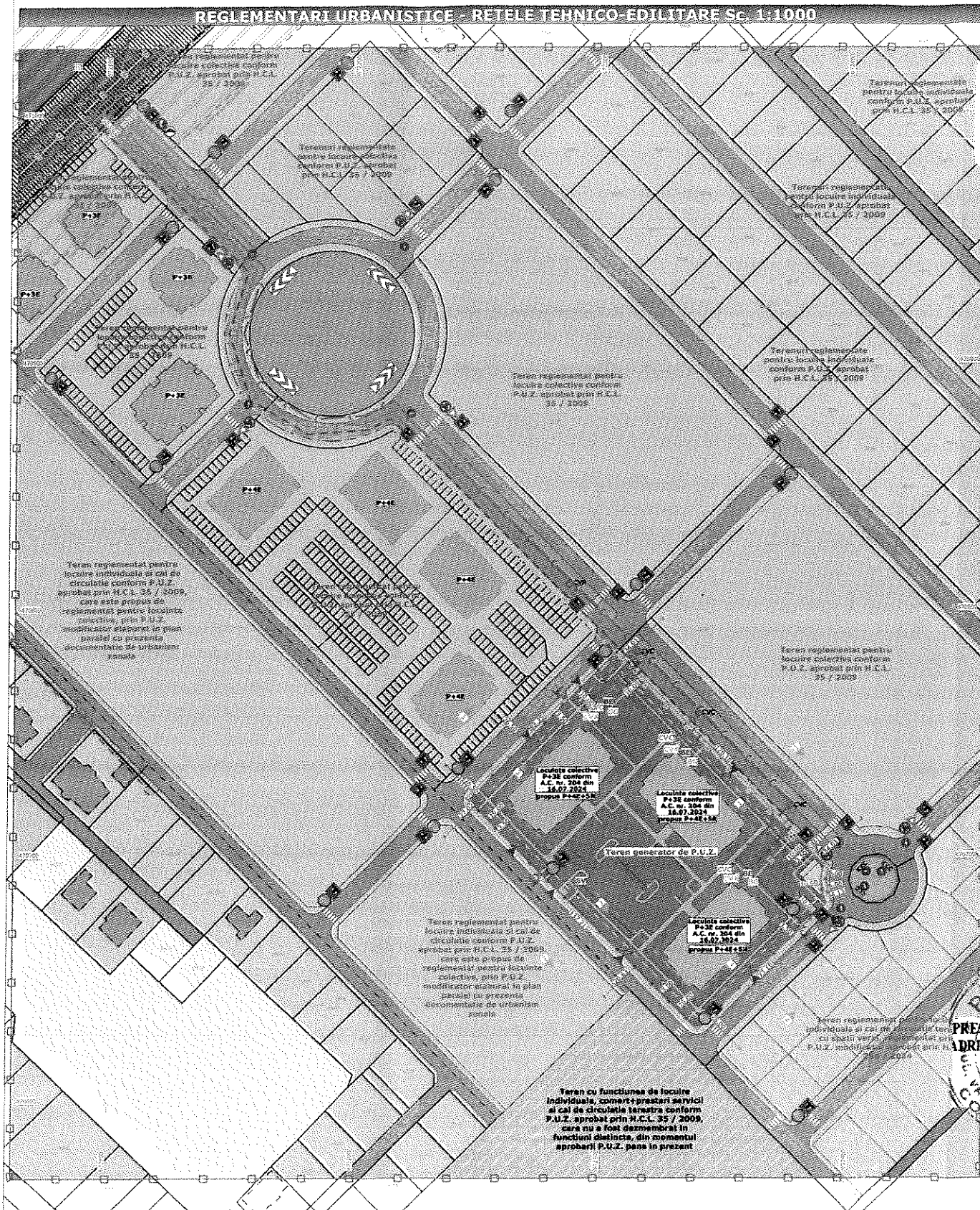


Suprafa teren generat de P.U.Z.		= 10.831.60 mp	
Suprafa zona edificata		= 182.000.00 mp	
		Beneficiar: S.C. GEMINA SERVIZIUM S.R.L.	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Ploiesti		Project Nr.: P14 / 2025	
CUI 19067679, Tel 0232/232777			
SPECIFICATIE NUME		Scara:	Titlu Proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - MODIFICARE
SEMNATURA			REGIM DE TRAFIC
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		1:10000	= Intabulare Municipiilor Ploiesti, T136, P137, P178, P180, T204, C2552, Județul Icoana
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Planșă: CIRCULATIA TERENURILOR
Desenat: Teh. Pr CAD		2025	Planșas
Distribuit: S.C. GEMINA SERVIZIUM S.R.L.			U0.1.0



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

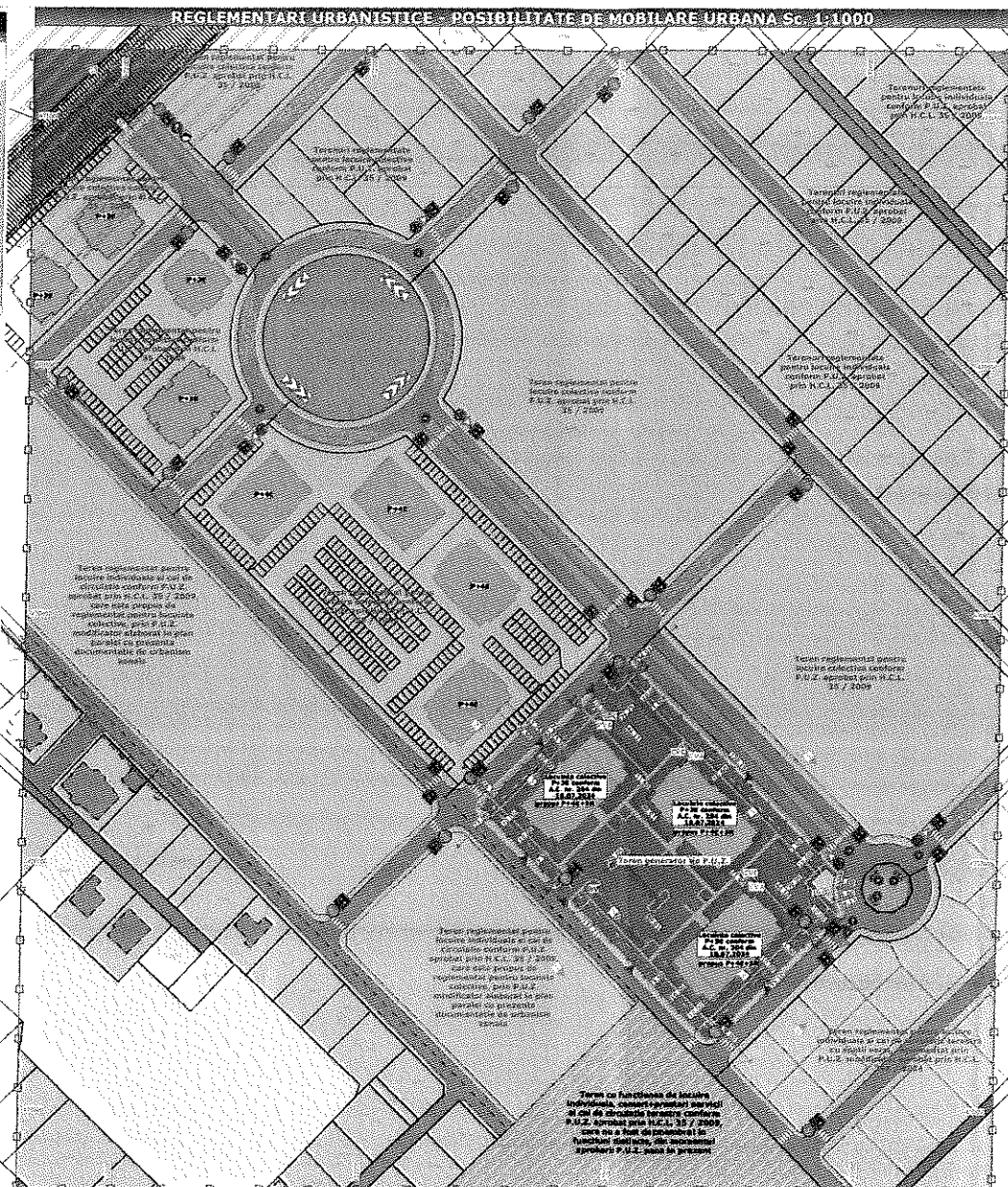
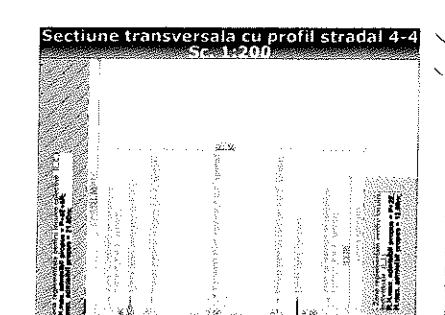
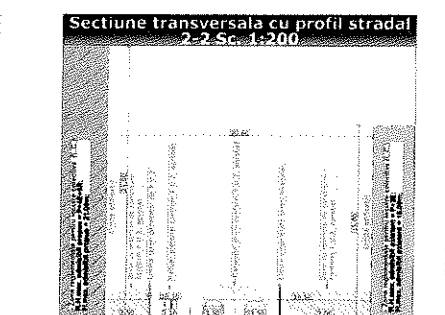
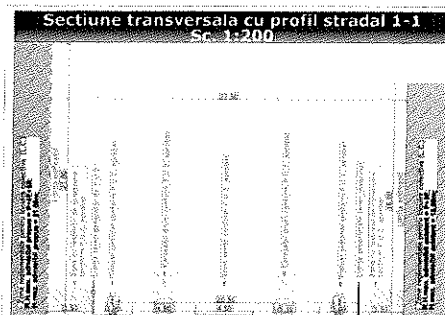
ANEXA 11 LA
HOTARAREA NR. 224 DIN
2025

[illegible]

PRESEDINTE DI SEDINTA
ADRIAN NICOLAE VULPOI

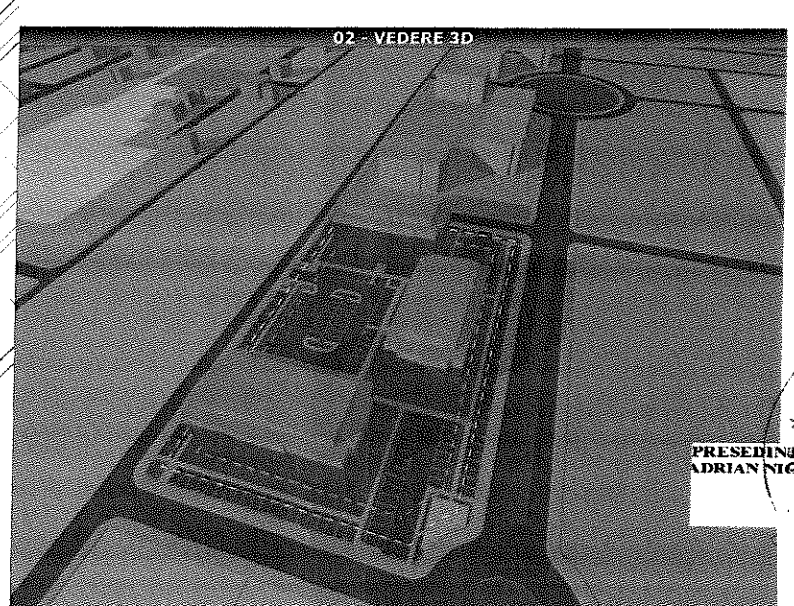
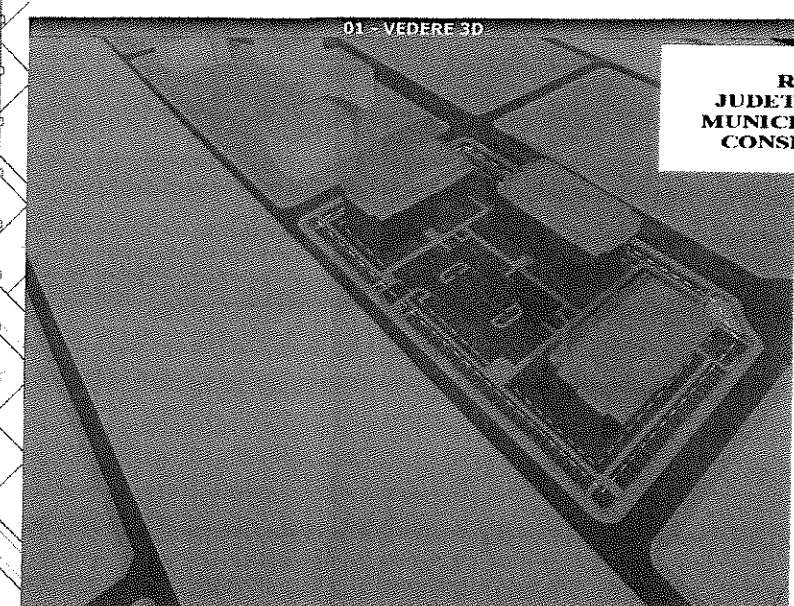
**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**

[illegible]



SITUAȚIA FUNCȚIONALĂ ÎN CONCORDANȚĂ CU PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TERENUL DE ÎNCADRARE			
ZONĂ FUNCȚIONALĂ		SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
		Suprafață m ²	Procent din total %
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		59126.00m ²	32.85%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		56293.00m ²	32.37%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		5893.00m ²	3.25%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		10180.00m ²	5.64%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		516.00m ²	0.29%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		14797.00m ²	8.18%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		14016.00m ²	7.79%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		5220.00m ²	2.90%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		1122.00m ²	0.62%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		513.00m ²	0.29%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		143.00m ²	0.08%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		12.00m ²	0.01%

SITUAȚIA FUNCȚIONALĂ ÎN CONCORDANȚĂ CU PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TERENUL DE ÎNCADRARE			
ZONĂ FUNCȚIONALĂ		SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
		Suprafață m ²	Procent din total %
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		2883.00m ²	16.30%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		58.00m ²	0.33%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		5155.00m ²	29.59%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		2195.00m ²	12.74%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		2883.00m ²	16.30%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		96.00m ²	0.55%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		5355.00m ²	30.39%
Zona servitiu și locuințe cu funcțiuni de locuințe reduse și servitiu (conveniențiar, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204 din 16.07.2024)		2195.00m ²	12.74%



NOTA:
Soluția de reprezentare grafică a vederilor 3D, pentru terenul generator de P.U.Z.,
la baza soluția tehnică autorizată prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 12 LA
HOTĂRÂREA NR. 224
DIN 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUȚA

Suprafața terenului generator de P.U.Z.: 180.000 m²
Suprafața zonei studiate: 180.000 m²

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani
CUI: 18087016, Tel: 0232221777

Specificație: 1:1000
Data: 2024