



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOÇȘANI  
CONSILIUL LOCAL



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 3691/12.01.2023** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**» - intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m<sup>2</sup>

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. 3691/12.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**» - intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m<sup>2</sup>, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 10881/01.02.2023, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 10955/01.02.2023;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 10600/31.01.2023;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**», a domnilor Vartolomei Cristinel Ștefan și Vartolomei Irina, Budeanu Petruș, Leu Maricel, Mardare Elena și Neculai, Bararu Flavius Ionuț și Manuela, Petcu Ionuț, Oprea Maria, Taban Corneliu, S.C. Escalador Cleaning SRL, Spinu Marin și Spînu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 42146/26.04.2022 și adresele de completare înregistrate la

Primăria municipiului Focșani cu nr. 76374/28.07.2022, 126108/08.12.2022 și 4468/13.01.2023;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 02 din 30.01.2023 și Certificatele de urbanism nr. 1082/23.08.2021 și 1102/13.10.2022 emise de către Primăria Municipiului Focșani;

- 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. 3691/12.01.2023 privind documentația P.U.Z: «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**», intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m<sup>2</sup>, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**» intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m<sup>2</sup>, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice –

Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.4.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019».

**Art.5.** Celelalte prevederi ale Hotărârii de Consiliu Local nr. 394/29.08.2019 privind aprobarea Raportului informării și consultării publicului nr. 45889 din 06.05.2019 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”P.U.Z. zona nord atragere în intravilan suprafața de 23194,0 mp pentru construire locuințe și dotări complementare” – ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, extravilan, T. 22, P. 62/13, 62/1, 62/14, 27/1, 62/15, nr. cad. 64264, 64265, 64166, 62877, 62884, 63490, pe terenurile în suprafață de 23194,0 mp, se mențin.

**Art.6.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură domnilor Vartolomei Cristinel Ștefan și Vartolomei Irina, Budeanu Petruș, Leu Maricel, Mardare Elena și Neculai, Bararu Flavius Ionuț și Manuela, Petcu Ionuț, Oprea Maria, Taban Corneliu, S.C. Escalador Cleaning SRL, Spinu Marin și Spînu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VICTOR DUMITRU**

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

**Municipiul Focșani, 30 MARTIE 2023  
Nr. 85**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA  
HOTARAREA NR. 85 DIN  
2023



Nr. 3691/12.01.2023

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**"Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019"**

Intravilanul altras al municipiului Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m<sup>2</sup>

Având în vedere solicitarea făcută de domnii: Vartolomei Cristinel Ștefan și Vartolomei Irina, Budeanu Petruș, Leu Maricel, Mardare Elena și Neculai, Bararu Flavius Ionuț și Manuela, Petcu Ionuț, Oprea Maria, Taban Corneliu, S.C. Escalador Cleaning SRL, Spinu Marin și Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela, în calitate de beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019", ce se va realiza în județul Vrancea, intravilanul altras al municipiului Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m<sup>2</sup>, elaborator Global Proiect SRL, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. "Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019" a fost emise Certificatele de Urbanism nr. 1082/23.08.2021 și nr. 1102/13.10.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 18 din 23.11.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zona (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 88193/14.09.2021, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 126265. 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. 88935/15.09.2021 și nr. 128471/27.12.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în 16.09.2021 – 15.10.2021 (model panou 1) și



FOCSANI

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





ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI

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



28.12.2021 – 28.01.2022 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 14.09.2021 (model 1) și 20.12.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 14.09.2021 – 08.10.2021 (panou 1) și 20.12.2021 – 13.01.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 16.09.2021 – 09.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Elaborare PUZ modificator pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019".

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

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

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

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

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

**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăla

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuța

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
VICTOR DUMITRU

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

RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620068, Județul Vrancea  
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
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.  
894/2019

## DISPOZITII GENERALE

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

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

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

01.3. 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.

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

### 02. BAZA LEGALA:

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi din Municipiul Focsani;

- Normele Codului Civil;

- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;

- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;

- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;



- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..

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 - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

### **03. DOMENIUL DE APLICARE:**

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

03.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incintele studiate si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul Municipiului Focsani. Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind reglementari la zona destinata locuintelor individuale, locuintelor colective si unitatilor de cazare propuse pentru incintele in suprafata totala de 15465.00mp.

Zona studiata are suprafata de 55500.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la noi reglementari, modificatoare, prin elaborarea unei noi documentatii de urbanism PUZ prin care se va reglementa noi destinatii pentru loturile studiate, unde se propune construirea de locuinte individuale P+2E, construirea de bloc locuinte colective P+3E+4R si construirea unei unitati de cazare-hotel P+4E+5R, fata de reglementarile aprobate in vechea documentatie de urbanism care se aprobasese cu construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare si care a aprobata prin HCL nr. 394/2019, dar la care pozitiile unde acum se propune a se construi locuinte individuale, locuinte colective si unitate de cazare este reglementata doar zona pentru locuinte colective P+3E. Se mai propun rezolvarea cailor de acces pe fiecare lot de teren in parte si rezolvarea retelelor edilitare necesare noilor investitii prin extinderea lor si bransarea la acestea pentru fiecare lot in parte.

Terenurile care au generat P.U.Z. in prezentul proiect sunt in suprafata totala de 15465.00mp, sunt situate in Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, judetul Vrancea.

#### ***Terenurile care au generat P.U.Z. sunt dupa cum urmeaza :***

- Teren arabil - CF 66382 - SC Escalator Cleaning SRL S = 1465.00 mp
- Teren arabil - CF 66844 - Spinu Marin si Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu si Dragomir Liliana Mihaela S = 8774.00 mp
- Teren arabil - CF 68004 - Leu Maricel, Vartolomei Cristinei Stefan si Vartolomei Irina, Budeanu Petrus S = 2451.00 mp
- Teren arabil - CF 67330 - Mardare Elena si Neculai S = 404.00 mp
- Teren arabil - CF 67331 - Bararu Flavius Ionut si Manuela S = 404.00 mp
- Teren arabil - CF 67242 - Petcu Ionut S = 400.00 mp
- Teren arabil - CF 67049 - Petcu Ionut S = 480.00 mp
- Teren arabil - CF 67265 - Oprea Maria S = 637.00 mp
- Teren arabil - CF 67407 - Taban Corneliu S = 450.00 mp

Conform conform Certificatului de Urbanism nr. 1082 din 23.08.2021 :

Terenul in suprafata de 2451.00 mp cu nr. cadastral 68004 este proprietatea privata a coproprietarilor Leu Maricel in cota actuala de 34/100, a sotilor Vartolomei Cristinei Stefan si Vartolomei Irina in cota actuala de 33/100, a sotilor Budeanu Petrus si Budeanu Irina in cota actuala de 33/100. conform Inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68266/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 450.00 mp cu nr. cadastral 67407 este proprietatea privata a domnului Taban Corneliu, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68269103.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani. Prezentele informatii se completeaza cu cele prevazute in anexa de la certificatul de urbanism.

Terenul in suprafata de 404.00 mp cu nr. cadastral 67330 este proprietatea privata a sotilor Mardare Elena si Mardare Neculai, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68272/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 404.00 mp cu nr. cadastral 67331 este proprietatea privata a sotilor Bararu Flavius Ionut si Bararu Manuela, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68274/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 480.00 mp cu nr. cadastral 67049 este proprietatea privata a domnului Petcu Ionut, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68283/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 400.00 mp cu nr. cadastral 67242 este proprietatea privata a domnului Petcu Ionut, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68280/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 637.00 mp cu nr. cadastral 67265 este proprietatea privata a doamnei Oprea Maria, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68286/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 8774.00 mp cu nr. cadastral 66844, este proprietatea privata a sotilor Dragomir Silviu-Nicu si Dragomir Liliana-Mihaela in cota de % si a sotilor Spinu Marin si Spinu Nicoleta in cota actuala de %, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 67263/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 1465.00 mp cu nr. cadastral 66382, este proprietatea privata a lui Escalator Cleaning SRL, conform inscriurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68261/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani. Doar imobilele cu nr. cadastral 66382 si 66844 sunt grevate de sarcini având notat un drept de suprafata pe o perioada de 7 ani in favoarea Eurodeep Serv SRL, conform inscriurilor din extrasele de carte funciara pentru informare nr. 68261, 68263/03.08.2021. Imobilele nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

#### **04. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:**

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

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

In cadrul zonei studiate sunt prezente alte parcele lotizate prin documentatii de urbanism PUZ, aprobate din vechi, care au reglementat vechile terenuri arabile in terenuri destinate pentru locuinte colective sau locuinte individuale si pentru zona de servicii.

#### **05. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:**

05.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind nolle constructii amplasate pe terenuri, acestea se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 1082 din 23.08.2021 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.





05.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor 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 spatii 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.

## **06. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

06.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.). Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

06.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

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

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

06.3. Distanta 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 - 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventii 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 P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accesuri pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

**08.1. Parcelarea.** Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

### **08.2. Regim de inaltime**

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime 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, situeta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

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

### **08.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului 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.

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

### **09.1. Parcajele**

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

Se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noilor functiuni propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale parcelelor propuse de reglementat pentru functiunile de locuire, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019, functiunea propusa pentru cazare va respecta prescriptiile de normare ale locurilor de parcare conform H.G. 525/1996

### **09.2. 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 art. 34. - R.G.U. si conform H.G. 525/1998 (pentru fiecare lot de teren in parte).

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

### **09.3. Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U.

Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

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

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

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (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.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din si in spre drumurile invecinate.

## **10. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:**

### **10.1. GENERALITATI.**

#### **10.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:**

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

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

Terenurile care au generat PUZ se afla in subzona Cm - functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala si cu functiuni publice de interes supramunicipal si municipal, de interes public: functiuni administrative, de administrare a afacerilor, de invatamant, la care se propun noi reglementari care propun modificarea vechiului PUZ aprobat denumit "P.U.Z. ZONA NORD, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 23194.00MP PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE", care a fost aprobat prin H.C.L. nr. 394 din 2019, la care zona carela ii era destinata locuintelor colective, o parte din ea, i se propune schimbarea destinatiei acesteia din zona de locuinte colective in zona de locuinte individuale, adiacent loturilor de locuinte individuale se propune realizarea a doua blocuri cu locuinte colective P+3E+4R si imediat dupa acestea se propune realizarea unui hotel cu regimul de inaltime P+4E+5R. Ultimul lot de teren propus de studiat va fi folosit impreuna cu o parte din lotul de teren destinat hotelului pentru continuarea drumului colector, solutie deja aprobata si in vechea solutie de PUZ deja aprobat.

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

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

## **10.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

### **10.2.1. UTILIZARILE PERMISE:**

- activitati specifice subzonei mixte pentru institutii si servicii de interes public, locuinte individuale maxim P+2E, locuinte colective maxim P+3E+4R si unitate de cazare maxim P+4E+5R si functiunile complementare ale acestora;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accesuri carosabile, pietonale, parcaje.

### **10.2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:**

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;
  - rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
  - respectarea regimului de aliniere stabilit;
  - Respectarea zonei de protectie conform normelor:
    - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.
- Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

### **10.2.3. UTILIZARI 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 industriala.

## **10.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

### **10.3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

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

### **10.3.2 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.

### **10.3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Amplasarea constructiilor se va face respectand ranagerile fata de drumurile invecinate si se va respecta si limita de edificabil rezultata, aceste date se regasesc in plansa U2 - Reglementari.



#### 10.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil, studii de insorire, normativul de proiectare NP118.

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

#### 10.3.5. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

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

Conform P.U.G. Focsani, distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 (jumatate din inaltimea la comisa constructiei celei mai inalte), dar nu mai putin de 3.00 m.

#### 10.3.6. ACCESURI CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumurile invecinate in toate loturile de teren.

Caracteristicile accesurilor carosabile vor fi dimensionate sa permita accesul atat auto cat si pietonal. In caz de incendiu, autospecialele isi vor desfasura activitatile de stingere a incendiilor direct din drumurile invecinate sau din curtile invecinate loturilor afectate si de aceea se vor considera gabaritele minime de trecere ale acestor autospeciale care sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime pentru aleile de acces in loturile rezultate din noua lotizare;

Prin solutiile de proiectare alese trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

#### 10.3.7. 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, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona prin extinderea retelelor aflate in imediata apropiere.

#### 10.3.8. P.O.T. SI C.U.T.:

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

**Indicatori urbanistici propusi:**

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	P.O.T. %	C.U.T.
Locuinte individuale P+2E	Maxim P+2E	35.00%	1.05
Locuinte colective P+3E+4R (32 unitati locative)	Maxim P+3E+4R	35.00%	1.50
Unitate de cazare (hotel) P+4E+5R	Maxim P+4E+5R	35.00%	1.50

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

#### 10.3.9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE:

Parcarile pentru noile functiuni propuse de reglementat se vor realiza in afara domeniului public, in interiorul proprietatilor detinute de catre beneficiari.

Se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noilor functiuni propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale parcelelor propuse de reglementat pentru functiunile de locuire, vor respecta



prescriptiile din H.C.L. 345/2019, functiunea propusa pentru cazare va respecta prescriptiile de normare ale locurilor de parcare conform H.G. 525/1996.

Spatiile verzi necesare pentru toate functiunile propuse de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala (locuinte individuale, locuinte colective, unitate de cazare), vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1998.

#### 10.3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

In acest moment, pe parcela cu loturile de teren care au generat PUZ, conform documentatiei vechi de urbanism PUZ, aprobata prin H.C.L. nr. 394 din 2019, regimul de inaltime maxim admisibil este P+3E cu inaltimea la cornisa maxim H=14.00m.

Pentru functiunile propuse se reglementat, se propun noi regimuri de inaltime si noi inaltime la cornisa maxime dupa cum urmeaza :

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA LA CORNISA	INALTIME MAXIMA LA COAMA
Locuinte individuale	Maxim P+2E	H = 9.00 m	H = 12.00 m
Locuinte colective (32 unitati locative)	Maxim P+3E+4R	H = 14.00 m	H = 17.00 m
Unitate de cazare (hotel)	Maxim P+4E+5R	H = 22.00 m	H = 25.00 m

#### 10.3.11. IMPREJMUIRI:

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

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

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

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

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

Frontul stradal se va lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din strazile invecinate catre loturile studiate si invers cand se va iesi din loturile studiate spre strazile invecinate la care se face accesul. Inaltimea panourilor de gard de pe laturile stradale nu va depasi 1.80m. Portile de acces atat auto cat si pietonale vor avea o transparenta crescuta cu inaltimea maxima de 1.80m.

Laturile cealalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele in executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insermand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

#### 11. CONCLUZII:

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatul de urbanism ce se va elibera ulterior, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul mentinerii la zi a situatiilor din zona.

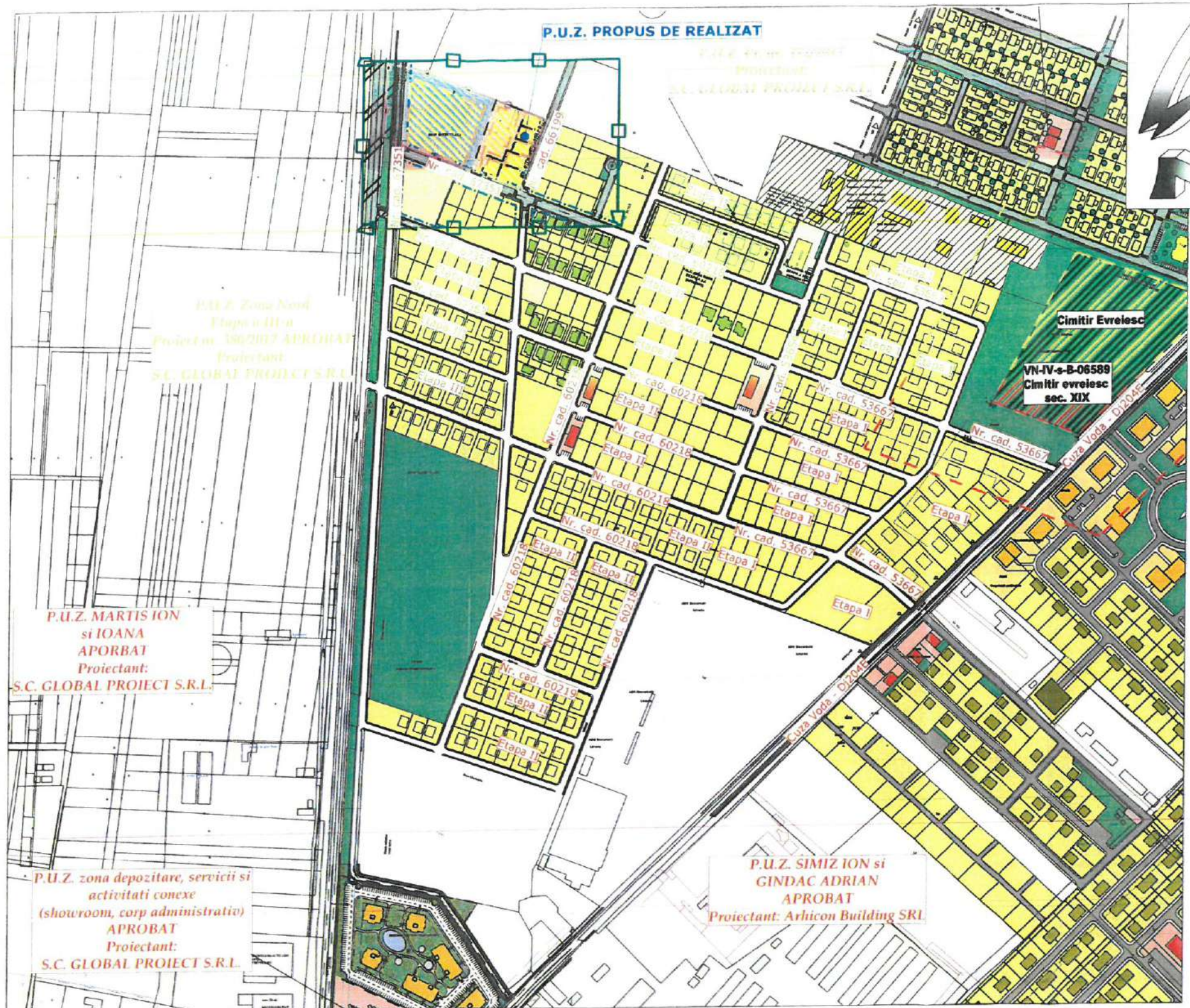
PRESEDINTE DE SEDINTA,  
VICI-FOR-DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
MARTA CARMEN GHUTA



Intocmit,  
Arh: Cosmin Nedelcu





**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 P.U.Z. modificator pentru construire locuinte individuale, bloc locuinte P+3E+4R si hotel P+4E+5R la P.U.Z. aprobat pentru construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare, aprobat prin H.C.L. 394/2019  
 Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, judetul Vrancea  
**U0 INCADRARE IN ZONA**



ROMANIA  
 JUDETEL Vrancea  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA  
 HOTARAREA NR. 85 DIN  
 2023

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
 VICTOR DUMITRU

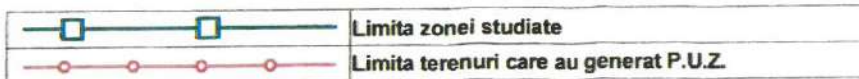
CONTRASEMNEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 MARTA CARMEN GHIUTA



P.U.Z. MARTIS ION  
 si IOANA  
 APOBAT  
 Proiectant:  
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

P.U.Z. zona depozitare, servicii si  
 activitati conexe  
 (showroom, corp administrativ)  
 APOBAT  
 Proiectant:  
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

P.U.Z. SIMIZ ION si  
 GINDAC ADRIAN  
 APOBAT  
 Proiectant: Arhicon Building SRI



SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 15465.00 mp  
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 55500.00 mp

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

Beneficiar: SC Escalator Cleaning SRL (CF 66382), Spinu Marin si Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu, Cristinel Stefan si Vartolomei Irina, Budeanu Petrus (CF 68004), Mardare Elena si Neculai (CF 67330), Baranu Flavius Ionut si Manuela (CF 67331), Petcu Ionut (CF 67242 si CF 67049), Oprea Maria (CF 67265), Taban Cornelia (CF 67407)  
 Proiect Nr.: 651 / 2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil	

Scara:	1:5000	Faza:	P.U.Z.
Data:	2021	Titlu Plansa:	INCADRARE IN ZONA
			U0



**SITUATIA EXISTENTA:**

Aliniament cu retrageri fata de ax DN-E85
Aliniament strada
Linia edificabil
Circulatia carosabila si parcare
Circulatia pietonala
Acces auto / iesire auto
Acces pietonal
<b>1. Indicatori urbanistici:</b>
P.O.T. maxim 35%
C.U.T. maxim 1.05
<b>2. Parametrii tehnici:</b>
FUNEL = P, P+1E; Vmax. carosab = 6.50 m
<b>3. Functiunile constructivelor / terenurilor din zona</b>
Linia zonei etichete
Linia terenului cu P.U.Z. aprobat prin HCL 38/2019
CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - TERENURI DESTINATE PENTRU SERVICII P+SE
Terenuri amenajate pentru functiunile individuale
CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - SITUATIA CU FUNCTIUNILE DESTINATE DE SERVICIILE SUPRANUCLEARE SI MUNICIPALE
Terenuri agricole din domeniul public
Circulatia carosabila
Circulatia pietonala
Spatii verzi

**SUPRAFATA TOTALA TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z.** S=16465.89 mp din care:

CF 69380 - SC Escalator Coarney SRL	S = 1485.00 mp
CF 69384 - Serviu Maria si Sorina Niculescu Dragomir Sireta Nicu si Dragomir Liara Niculescu	S = 6774.00 mp
CF 69394 - Leu Marcel, Vertolovan Costinel Stefan si Vertolovan Iana, Blutescu Petrus	S = 2461.00 mp
CF 67230 - Madrina Elena si Neculescu	S = 404.00 mp
CF 67231 - Barbu Petrus Ionel si Mariana	S = 404.00 mp
CF 67242 - Petru Ionel	S = 400.00 mp
CF 67049 - Petru Ionel	S = 400.00 mp
CF 67265 - Opsea Maria	S = 627.00 mp
CF 67407 - Taban Corneliu	S = 450.00 mp

**SITUATIA EXISTENTA: COMPOZITIA MISCATA SI FOLGORATA SI TERENURILE DESTINATE**

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA	PERCENT DIN SUPRAFATA
CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - TERENURI DESTINATE PENTRU SERVICII P+SE	15485.89 mp	27.61%
CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - TERENURI DESTINATE PENTRU SERVICII P+SE	3620.39 mp	8.52%
Zona terenuri locuinte individuale din domeniul privat	10045.42 mp	16.57%
Zona terenuri agricole din domeniul public	630.00 mp	0.20%
Zona terenuri agricole din domeniul privat	13415.50 mp	24.67%
Zona circulatie carosabila	8352.00 mp	14.72%
Zona circulatie pietonala	1872.37 mp	3.50%
Zona terenuri verzi	2812.15 mp	5.00%

SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 16465.89 mp  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 66600.00 mp

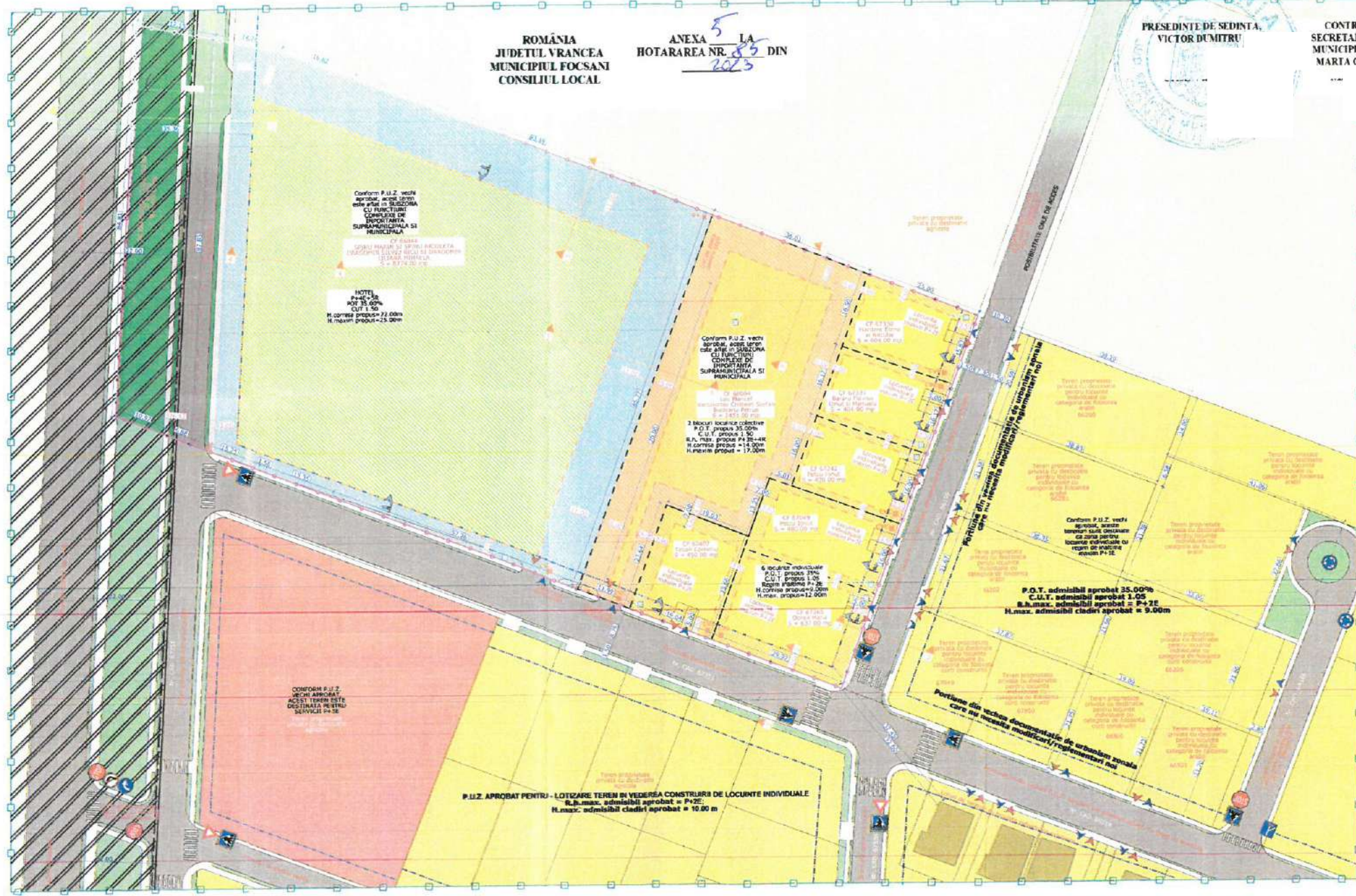
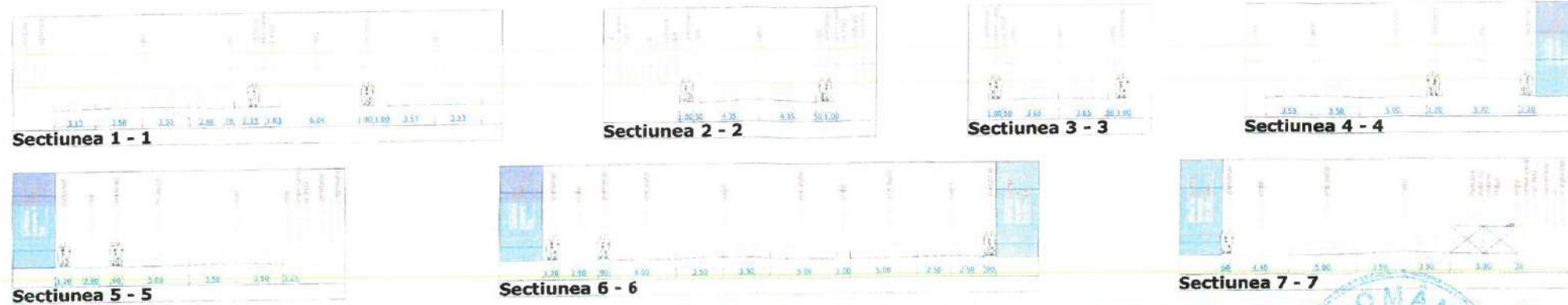
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani  
CUI - 18680914  
051 / 2021

PROIECTANT: Arh. Costin Nedelcu  
DESEINAT: Sevlina Corina Virgil

PROIECT: Arh. Costin Nedelcu  
DATA: 2021

PLAN: SITUATIA EXISTENTA  
SCALA: 1:500





**REGLEMENTARI PROPUSE:**

Simbol	Descriere
[Symbol]	Limita edificabilă cu zone pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare, dar carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, platforma euroscutului. Zona are limita de proprietate și limita edificabilă propuse de proiect și sunt carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi. Zona este limita de proprietate și limita edificabilă (la zona locuitorilor individuali) propuse de proiect și sunt carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi și zona spațiilor anexe (parcuri, spații verzi, magazine, școli și cluburi cu respectarea codului de zonă).
[Symbol]	Aliniament străzi
[Symbol]	Aliniament cu zona de restricții de construcții, retragere de 22.00m față de sau dincolo de marcajul DN1-685
[Symbol]	Circulație carosabilă și parcaje
[Symbol]	Circulație pietonală
[Symbol]	Acces auto / lesina auto
[Symbol]	Acces pietonal

LOCUINTE INDIVIDUALE	LOCUINTE COLECTIVE	UNITATE DE CAZARE
P.O.T. maxim 35%	P.O.T. maxim 35%	P.O.T. maxim 35%
C.U.T. maxim 1.50	C.U.T. maxim 1.50	C.U.T. maxim 1.50

LOCUINTE INDIVIDUALE	LOCUINTE COLECTIVE	UNITATE DE CAZARE
R.H.max. = P+2E	R.H.max. = P+3E+4R	R.H.max. = P+4E+5R
H.max. coridoare = 8.00 m	H.max. coridoare = 14.00 m	H.max. coridoare = 22.00 m
H.max. maxime = 12.00 m	H.max. maxime = 17.00 m	H.max. maxime = 25.00 m

**Funcțiunile construcțiilor / amenajărilor din zona:**

Simbol	Descriere
[Symbol]	Limita zonei studiate
[Symbol]	Limita terenului care nu generează P.U.Z.
[Symbol]	Zona cu funcțiuni propuse prin actele reglementare din actualele documentații de urbanism zonale și planurile din terenul care a generat P.U.Z., unde se propun reglementări noi pentru locuințe individuale
[Symbol]	Zona cu funcțiuni propuse prin actele reglementare din actualele documentații de urbanism zonale și planurile din terenul care a generat P.U.Z., unde se propun reglementări noi pentru a deveni funcțiuni de unitate de cazare
[Symbol]	Zona cu funcțiuni propuse prin actele reglementare din actualele documentații de urbanism zonale și planurile din terenul care a generat P.U.Z., unde se propun reglementări noi pentru a deveni funcțiuni de locuințe colective
[Symbol]	Zona cu funcțiuni propuse prin actele reglementare din actualele documentații de urbanism zonale și planurile din terenul care a generat P.U.Z., unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și parcaje
[Symbol]	Zona cu funcțiuni propuse prin actele reglementare din actualele documentații de urbanism zonale și planurile din terenul care a generat P.U.Z., unde se propun reglementări noi pentru a deveni funcțiuni de servicii
[Symbol]	Zona teren proprietate privată / locuințe individuale
[Symbol]	Zona terenuri agricole din domeniul privat
[Symbol]	Zona destinate circulației carosabile
[Symbol]	Zona destinate circulației pietonale
[Symbol]	Zona destinate spațiilor verzi de utilitate comună

**Simboluri:**

- [Symbol] canal de văltoare brașment general canalizare
- [Symbol] canal de văltoare brașment și apăsare general apă potabilă

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUISA
Spații verzi reamenajate (teren arabil)	1465.00mp	0.00mp
Alte carosabile	0.00mp	624.50mp
Alte pietonale	0.00mp	144.22mp
Spații verzi amenajate	0.00mp	696.30mp
<b>TOTAL LOT TEREN 1 DESTINAT LINEI CAI DE ACCES SI ZONEI VERZI APERENTE CAI DE ACCES RESIDENTIALE</b>	<b>1465.00mp</b>	<b>1465.00mp</b>
Spații verzi reamenajate (teren arabil)	8774.00mp	0.00mp
Unitate de cazare - hotel P+4E+5R	0.00mp	1665.81mp
Platforme europulberie	0.00mp	4.86mp
Alte carosabile	0.00mp	3949.51mp
Alte pietonale	0.00mp	719.65mp
Spații verzi amenajate	0.00mp	2434.17mp
<b>TOTAL LOT TEREN 2 DESTINAT UNEI UNITATI DE CAZARE</b>	<b>8774.00mp</b>	<b>8774.00mp</b>
Spații verzi reamenajate (teren arabil)	2451.20mp	0.00mp
2 Blocuri locuințe colective P+3E+4R	0.00mp	362.86mp
Lac de joacă pentru copii	0.00mp	50.67mp
Platforme europulberie	0.00mp	4.86mp
Alte carosabile	0.00mp	1099.30mp
Alte pietonale	0.00mp	104.04mp
Spații verzi amenajate	0.00mp	625.27mp
<b>TOTAL LOT TEREN 3 DESTINAT LOCUINTELOR COLECTIVE P+3E</b>	<b>2451.20mp</b>	<b>2451.20mp</b>
Conform P.U.Z. vechi aprobat, aceste terenuri se află în situația de funcțiuni colective și sunt în proprietatea Municipiului Focsani și Municipality	2775.00mp	0.00mp
CF 67245 - Lot 1 locuințe individuale (max P+2E)	0.00mp	450.00mp
CF 67245 - Lot 2 locuințe individuale (max P+2E)	0.00mp	637.00mp
CF 67245 - Lot 3 locuințe individuale (max P+2E)	0.00mp	480.00mp
CF 67245 - Lot 4 locuințe individuale (max P+2E)	0.00mp	400.00mp
CF 67245 - Lot 5 locuințe individuale (max P+2E)	0.00mp	404.00mp
CF 67245 - Lot 6 locuințe individuale (max P+2E)	0.00mp	404.00mp
<b>TOTAL LOTURI DE TERENURI INDIVIDUALE DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE</b>	<b>2775.00mp</b>	<b>2775.00mp</b>

**SUPRAFATA TOTALA TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z. S=15465.00 mp (in care):**

CF 66362 - SC Escalator Clearing SRL	S = 1465.00 mp
CF 62844 - Sora Maria si Sora Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu si Dragomir Liliana Mihai	S = 8774.00 mp
CF 62804 - Lou Marcel, Varietatea Cristian Stefan si Varietatea Ines, Butnaru Petru	S = 2451.00 mp
CF 67330 - Marcove Elena si Nicolae	S = 404.00 mp
CF 67331 - Beraru Flavius Ionel si Manasa	S = 404.00 mp
CF 67242 - Petcu Ionel	S = 400.00 mp
CF 67049 - Petcu Ionel	S = 637.00 mp
CF 67265 - Coprea Maria	S = 450.00 mp
CF 67407 - Taban Corneliu	S = 450.00 mp

**REZUMAT SINTETIC AL SITUATIEI DE LOCALITATE SI SITUATIA PROPUISA**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUISA
Conform P.U.Z. vechi aprobat, aceste terenuri se află în situația de funcțiuni colective și sunt în proprietatea Municipiului Focsani și Municipality	15465.00mp	27.87%
2 Blocuri locuințe colective P+3E+4R	362.86mp	0.52%
Lac de joacă pentru copii	50.67mp	0.00%
Platforme europulberie	4.86mp	0.00%
Alte carosabile	3949.51mp	15.81%
Alte pietonale	719.65mp	25.74%
Spații verzi amenajate	2434.17mp	4.24%
Spații verzi reamenajate (teren arabil)	1465.00mp	24.17%
Unitate de cazare - hotel P+4E+5R	1665.81mp	14.72%
Platforme europulberie	4.86mp	3.36%
Alte carosabile	1099.30mp	5.07%
Alte pietonale	104.04mp	0.00%
Spații verzi amenajate	625.27mp	100.00%

**SUPRAFATA TERENI CARE A GENERAT P.U.Z. = 15465.00 mp**  
**SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 50000.00 mp**

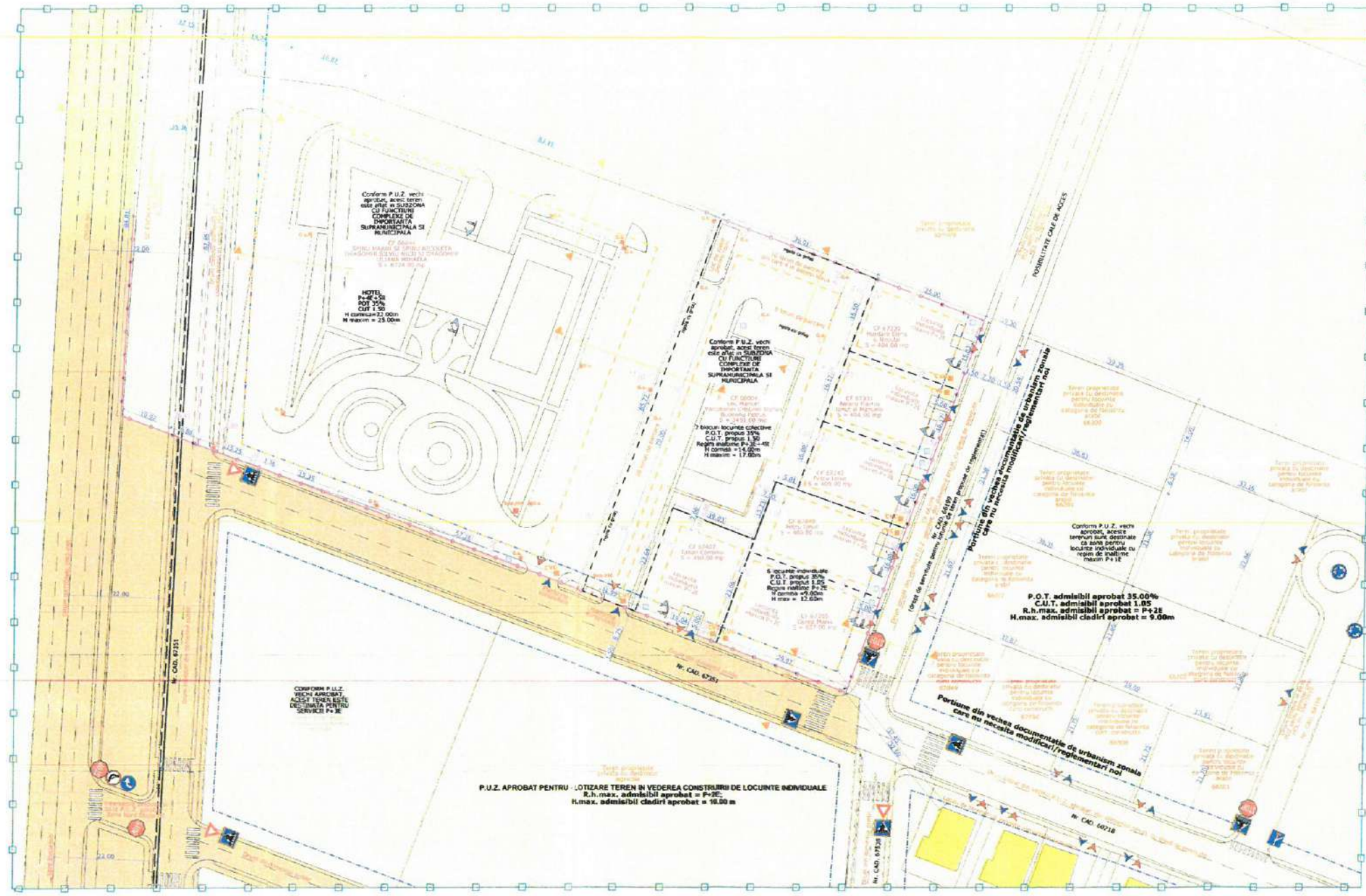
**S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L.** - Focsani  
 C.U.I. - R 18487078, Tel. 0237292777

**PROIECTANT:** Arh. Cosmin Nedelcu  
**DESEINAT:** Savaia Cosmin Virgil

**DATA:** 2021

**PROIECT NR.:** 651 / 2021  
**P.U.Z.:** U2





ROMANIA  
 JUDETUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7 LA  
 HOTARAREA NR. 81 DIN  
 2023

LEGENDA

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

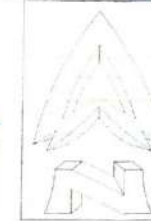
PRESEDINTE DE SEDINTA,  
 VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 MARTA CARMEN GHUTA



SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 19485.00 mp  
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 55500.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 19987076, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: Municipiul Focsani, Zona Nord, 722, P62913, P62915, Nr. cad. 66382, 66544, 68084, 67330, 67331, 67242, 67046, 67265, 67407, Judetul Vrancea	Proiect Nr.: 651 / 2023
SPECIFICATIE: NUME	SERINATURA	Scara:	Plan:
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Planos
DESENAT: Savița Cosmin Virgil		2021	U3

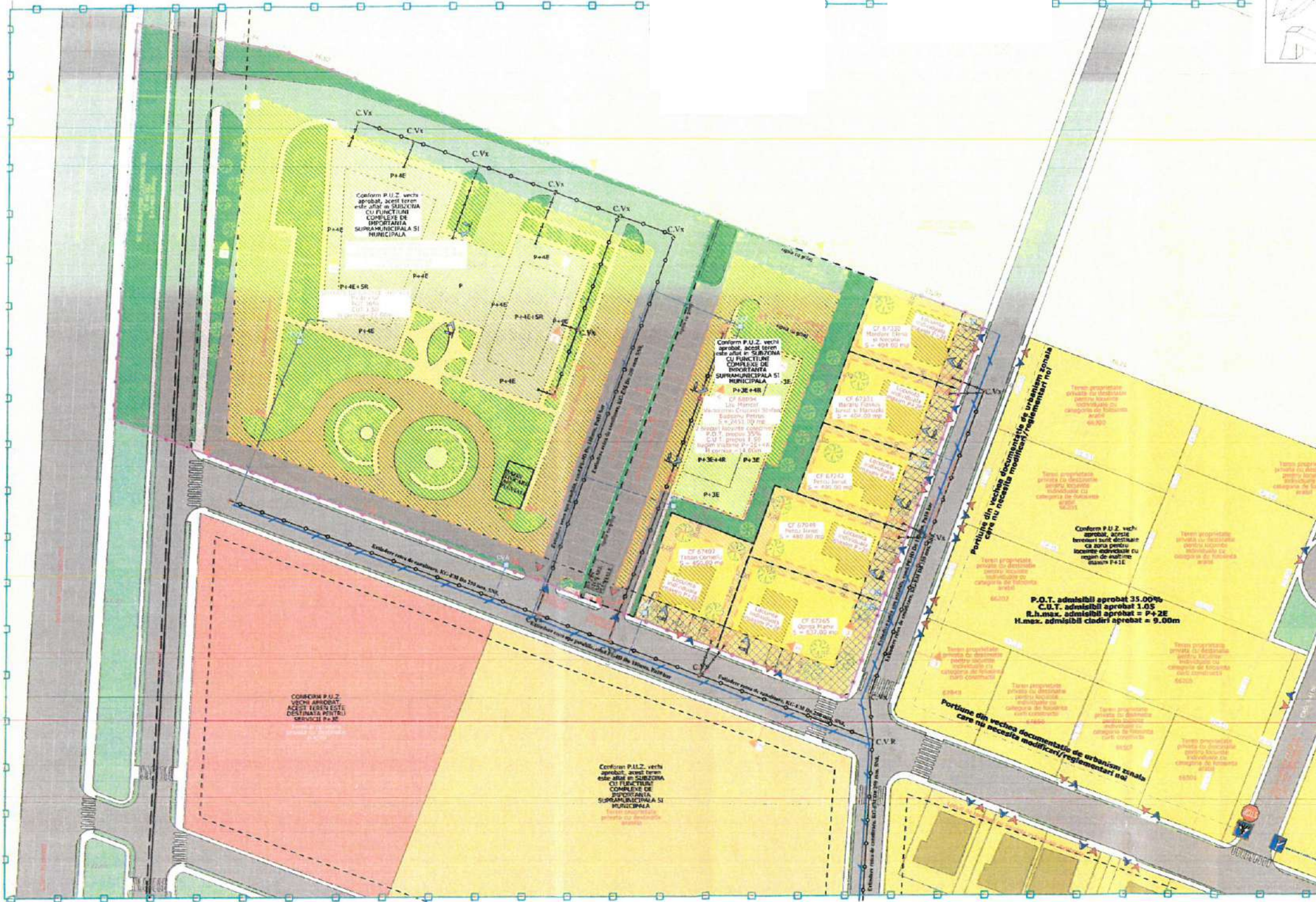


**P.U.Z.** PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. modificator pentru construire locuinte individuale, bloc locuinte P+3E+4R si hotel P+4E+5R la P.U.Z. aprobat pentru construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare, aprobat prin H.C.L. 394/2019

Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, Judetul Vrancea

**U4** REGLEMENTARI EDILITARE



**REGLEMENTARI EDILITARE:**

- Edificabili:**
  - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, platforma europorale
  - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajari cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
  - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila (la zona locuintelor individuale) propusa de amenajari cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi si zone destinate amenajarii gospodariilor (garaje, magazi acate si unelte cu respectarea codului civil)
  - Aliniament stradal
  - Aliniament cu retrageri fata de ax DN2-E85
- Circulatii si accesa:**
  - Circulatie carosabila si paraje
  - Circulatie pietonata
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**

LOCUINTE INDIVIDUALE	LOCUINTE COLECTIVE	UNITATE DE CAZARE
P.O.T. maxim 35%	P.O.T. maxim 35%	P.O.T. maxim 35%
C.U.T. maxim 1.05	C.U.T. maxim 1.50	C.U.T. maxim 1.50
- Regim de inaltimi:**

LOCUINTE INDIVIDUALE	LOCUINTE COLECTIVE	UNITATE DE CAZARE
R.H.max. = P+2E	R.H.max. = P+3E+4R	R.H.max. = P+4E+5R
H.max. cornisa = 7.00 m	H.max. cornisa = 14.00 m	H.max. cornisa = 22.00 m
- Funciunile constructiilor / terenurilor din zona:**
  - Limita zonel studiate
  - Limita terenuri care au generat P.U.Z.
  - CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - TERENURI DESTINATE PENTRU SERVICII MAJIM P+3E
  - Terenuri proprietati private / locuinte individuale CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - SUBZONA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA
  - 2 Blocuri locuinte colective P+3E+4R
  - Unitate de cazare (hotel) P+4E+5R
  - Terenuri arabile din domeniul privat
  - Circulatie carosabila
  - Circulatie pietonala
  - Spatii verzi
- Utilitati:**
  - C.V.C. - canal de vizitare bransament general canalizare
  - canal de vizitare bransament si aponeura general apa potabila
  - rigole cu grile
  - gaza de scurgere stradala, apa pluviala
  - separatori hidrocarburilor

**LEGENDA- RELETE EDILITARE**

- Extindere retea apa potabila, cond. PE-ID Dn 110mm, Pn10 bar
- bransare de la rețeaua de apă din strada Mircea Diaconu
- Bransamente apă rece propuse cond. PEID Dn 20/25mm, Pn10
- Conducte distributie apă rece, PEID Dn 20/25/32 mm, Pn10
- Extindere rețea de canalizare, KG-EM Dn 250 mm, SN8, pe str. Casului și încordată la rețeaua de canalizare din DJ204E
- Conducte de canalizare, KG-EM Dn 110-160-200mm, SN8
- C.Vx - Canal de vizitare pe canalizarea stradala propusa
- C.Vr - Canal de vizitare si racord la canalizarea stradala propusa

**SUPRAFATA TOTALA TERENURI GENERATOARE DE PUZ S=15465.00 mp din care:**

- CF 66382 - SC Escalator Cleaning SRL	S = 1465.00 mp
- CF 66844 - Spina Marin si Spina Nicoleta, Dragomir Silvia Nicu si Dragomir Liliana Mihaela	S = 8774.00 mp
- CF 68004 - Leu Maricel, Varolomei Cristinel Stefan si Varolomei Irina, Budeanu Petru	S = 2451.00 mp
- CF 67330 - Mandrea Elena si Niculesci	S = 404.00 mp
- CF 67331 - Boranu Flavius Ionut si Manuelti	S = 404.00 mp
- CF 67242 - Petcu Ionut	S = 400.00 mp
- CF 67049 - Petcu Ionut	S = 480.00 mp
- CF 67265 - Oprea Maria	S = 637.00 mp
- CF 67407 - Taban Corneliu	S = 450.00 mp

Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, Judetul Vrancea

SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 15465.00 mp  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 55500.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

**S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani**  
C.U.I. - R 16667078, Tel. 0237/232.777

Beneficiar: SC Escalator Cleaning SRL (CF 66382) Spina Marin si Spina Nicoleta, Dragomir Silvia Nicu si Dragomir Liliana Mihaela (CF 68004), Leu Maricel, Varolomei Cristinel Stefan si Varolomei Irina, Budeanu Petru (CF 68004), Mandrea Elena si Niculesci (CF 67330), Boranu Flavius Ionut si Manuelti (CF 67331), Petcu Ionut (CF 67242), Petcu Ionut (CF 67049), Oprea Maria (CF 67265), Taban Corneliu (CF 67407)

Proiect Nr.: 651 / 2023

Titlu Proiect: P.U.Z. modificator pentru construire bloc locuinte P+3E+4R si hotel P+4E+5R la P.U.Z. aprobat pentru construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare, aprobat prin H.C.L. 394/2019

Scara: 1:500

Data: 2021

REGLEMENTARI EDILITARE

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		P.U.Z.
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache		Planşa
DESENAT:	s.ing. L. Constandache		U4