



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Foșani, județul Vrancea, întrunit în ședință extraordinară

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2674/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective» - municipiul Foșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 6950/26.01.2026, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 6954/26.01.2026;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 6871/26.01.2026;

- având în vedere cererea de emitere avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective» a doamnelor Damian Daniela și Herăscu Anca, înregistrată la Primăria Municipiului Foșani cu nr. 119385/16.12.2025;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 1 din 20.01.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024;

- 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 Foșani, 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. 2674/15.01.2026 privind documentația ”Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11047, 11048, 11036, 11039, 11029, 11030, 11031, pe terenul identificat cu numărul cadastral 67942, în suprafață de 15478 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan încadrarea în zonă), nr. 5 (Plan încadrare în P.U.G.), nr. 6 (Plan situație existentă), nr. 7 (Plan reglementări), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9 (Plan rețele edilitare), nr. 10 (Plan circulația juridică a terenurilor), nr. 11 (Plan etapizare investiție), nr. 12 (Plan ilustrare urbană posibilități de mobilare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală doamnelor Damian Daniela și Herăscu Anca, Oficiului 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
HOTARAREA NR. 97 DIN
2026



Nr. 2674/ 15.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective"

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

Având în vedere solicitarea făcută de către doamnele Damian Daniela și Herăscu Anca, beneficiare ale documentației "Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective", pe terenul identificat cu numărul cadastral: 67942, în suprafață de 15478 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 916 din 03.10.2024, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

Beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Focșani solicitare de afișare panou 1, solicitare înregistrată sub nr. 24068/17.03.2025 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. 80357/02.09.2025. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 25274/19.03.2025 și nr. 81990/08.09.2025. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 21.03.2025 – 21.04.2025 (model panou 1) și 11.09.2025 – 11.10.2025 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z.,



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 FOCSANI
Direcția Arhitect șef--
- Compartimentul PUG/PUZ/PUD



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

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

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresele nr. 25588/19.03.2025, 20414/05.03.2025, 26238/21.03.2025, 26241/21.03.2025, 26229/21.03.2025, 26203/21.03.2025, 26193/21.03.2025, 26244/21.03.2025, 26177/21.03.2025, 26271/21.03.2025, 26267/21.03.2025, 26281/21.03.2025, 26296/21.03.2025 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Nu au fost înregistrate observații, obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare PUZ.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misailă

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 FOCSANI
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. 97 DIN
2026

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

A. Date de recunoaștere a documentației :

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

Beneficiari: **DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA**

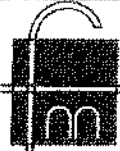
Proiectanti: **CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
SC ADIMAR ARH STUDIO SRL**

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

Nr. proiect: **05/2025**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborarii: **Iunie 2025**

 apre studio ARCHITECTURA & DESIGN	ARH APRESTUDIO Sediul: Focsani, str. Piata Unirii nr.1-3 - Hotel Unirea CUI: RO44338136 Telefon: 0762.474.173	 CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii nr.26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
---	--	---

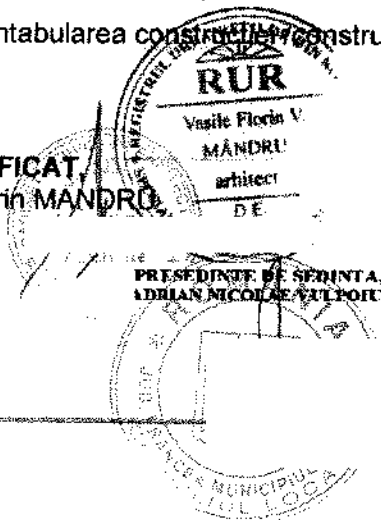
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: - cheltuieli pentru alimentarea cu apă și canalizare a obiectivului în baza unui proiect de specialitate; - cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul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

D. Etapizarea realizării investițiilor

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

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

VERIFICAT
 arh. Florin MANDRU



INTOCMIT
 arh. Adrian AGAFITEI

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHITA

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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

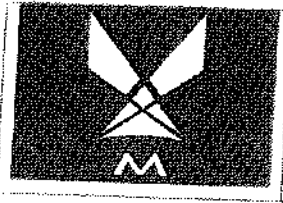
1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Strada 111A, Nr. 100, 7100100, Focșani, Județul Vrancea RO 7100100, Focșani, Județul Vrancea RO 7100100, Focșani, Județul Vrancea RO 7100100, Focșani, Județul Vrancea		CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focșani, str. Mare a Unirii nr.26A, VN CIF:22382653 Telefon:0744.600.352
--	--	---	--

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

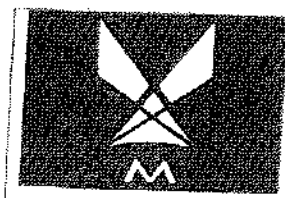
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

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

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

4. Aspectul exterior al clădirilor.



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

PROIECTARE, CONSULTANȚĂ, EXECUȚIE, P.S. S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

100, BULEVARDUL 1 DECEMBRIE, BUCUREȘTI

TEL: 0211 400 1234

FAX: 0211 400 1234



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu: Focșani, str. Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Siguranța în construcții.

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

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

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

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

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

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

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

4. Procentul de ocupare a terenului.

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

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. ROMANIA, STR. MARE A UNIRII, 18 800000 FOCȘANI, JUDEȚUL Vrancea Tel: 0744.600.352 Fax: 0744.600.353 E-mail: adimar@adimar.ro		CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focșani, str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
--	---	--	--

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

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

5. Coeficientul de ocupare a terenului.

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

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

6. **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

1. Orientarea față de punctele cardinale.

Zona LC – locuinte colective

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

2. Amplasarea față de aliniament.

Zona LC – locuinte colective

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

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

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

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

3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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

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

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



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Mihail Kogălniceanu, 150,
Focșani (JL), Județul Ialomița, România
Căp. Arhitectură
Nr. Inscrisorului: 119/2014
Căp. Urbanism
Nr. Inscrisorului: 994/2018
Căp. Ing. Construcții
Nr. Inscrisorului: 119/2014



CAB.IND.ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
Sediul: Focșani, str. Mare a Unirii
nr. 26A, VN
CIF: 22382653
Telefon: 0744.600.352

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

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

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

6. Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

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

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

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

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

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

7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.



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

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 139, et. 1, sc. 1
100010, București, România
Tel: 0744.600.352
Fax: 0744.600.353
e-mail: info@adimar.ro



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu: Focsani, str. Mare a Unirii
nr. 26A, VN
CIF: 22382653
Telefon: 0744.600.352

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

3. Realizarea de rețele tehnico - edilitare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

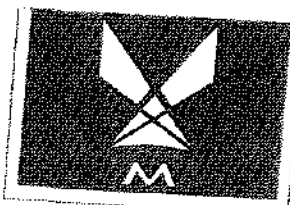
2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.

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

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

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

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



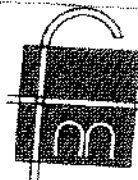
S.C. ADIWAR ARH STUDIO S.R.L.

Str. Suceava nr. 100, etaj 1, Iași, România

Telefon: 0232.210.123, 0232.210.124

E-mail: adimar@adiwar.ro, adimar@adiwar.ro

Web: www.adiwar.ro



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu: Focsani, str. Mare a Unirii

nr. 26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

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

• **LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

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

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

LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială – Locuințe

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2. Utilizări admise:

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



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

Strada 1000, Nr. 1000, Focșani, Ialomița

RO 1000000

Strada 1000, Nr. 1000, Focșani, Ialomița

Strada 1000, Nr. 1000, Focșani, Ialomița

Strada 1000, Nr. 1000, Focșani, Ialomița



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu: Focșani, str. Mare a Unirii

nr. 26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

Art. 3. Utilizări admise cu condiționări.

La parterul imobilelor se admit următoarele categorii funcționale:

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

Art. 4. Utilizări interzise:

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Prin operațiunea de parcelare – aceasta se divizează, parcelele rezultate cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

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

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

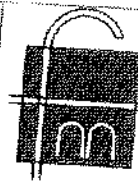
Se pot amplasa în afara zonei edificabile următoarele tipuri de construcții:

- împrejurimi și casa poartă (maxim parter).
- clădiri și instalații edilitare.
- parcaje.
- loc de joacă pentru copii ;
- alei pietonale și carosabile;
- spații verzi



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

ROMANIA, Str. 12 Decembrie 1918, Nr. 111,
Etaru, Jud. Vaslui
Tel: 0234.567.890 / 0234.567.891
Fax: 0234.567.892 / 0234.567.893
E-mail: adimar@adimar.ro
Website: www.adimar.ro



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

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

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

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

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

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

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

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

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

Art. 9. Circulații, accesuri

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

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

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

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

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

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

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

Art. 10. Stationarea autovehiculelor

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

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

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

Art. 11. Înălțimea maximă admisă

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

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

Art. 12. Regimul de inaltime a cladirilor

Regimul maxim de înălțime admis este : P+8

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

Art. 13. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

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

Art. 14. Conditii de echipare edilitara

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

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

Art. 15. Spatii libere si plantate

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.

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

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

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

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

Art. 16. Imprejmuiri

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

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

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

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

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Societate cu răspundere limitată, înregistrată în Registrul Comerțului al Județului Ialomița, România CUI: 30551162 Sediul: Focșani, str. 23 August 1944, nr. 26A Telefon: 0744 600 352	 CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focșani, str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744 600 352
---	--	--

Art. 17. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
 POT - Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de **35,00%**.

Art. 18. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)
 CUT - Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

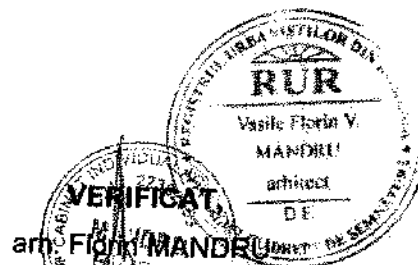
V. CONCLUZII

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VILPOIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GIUTA



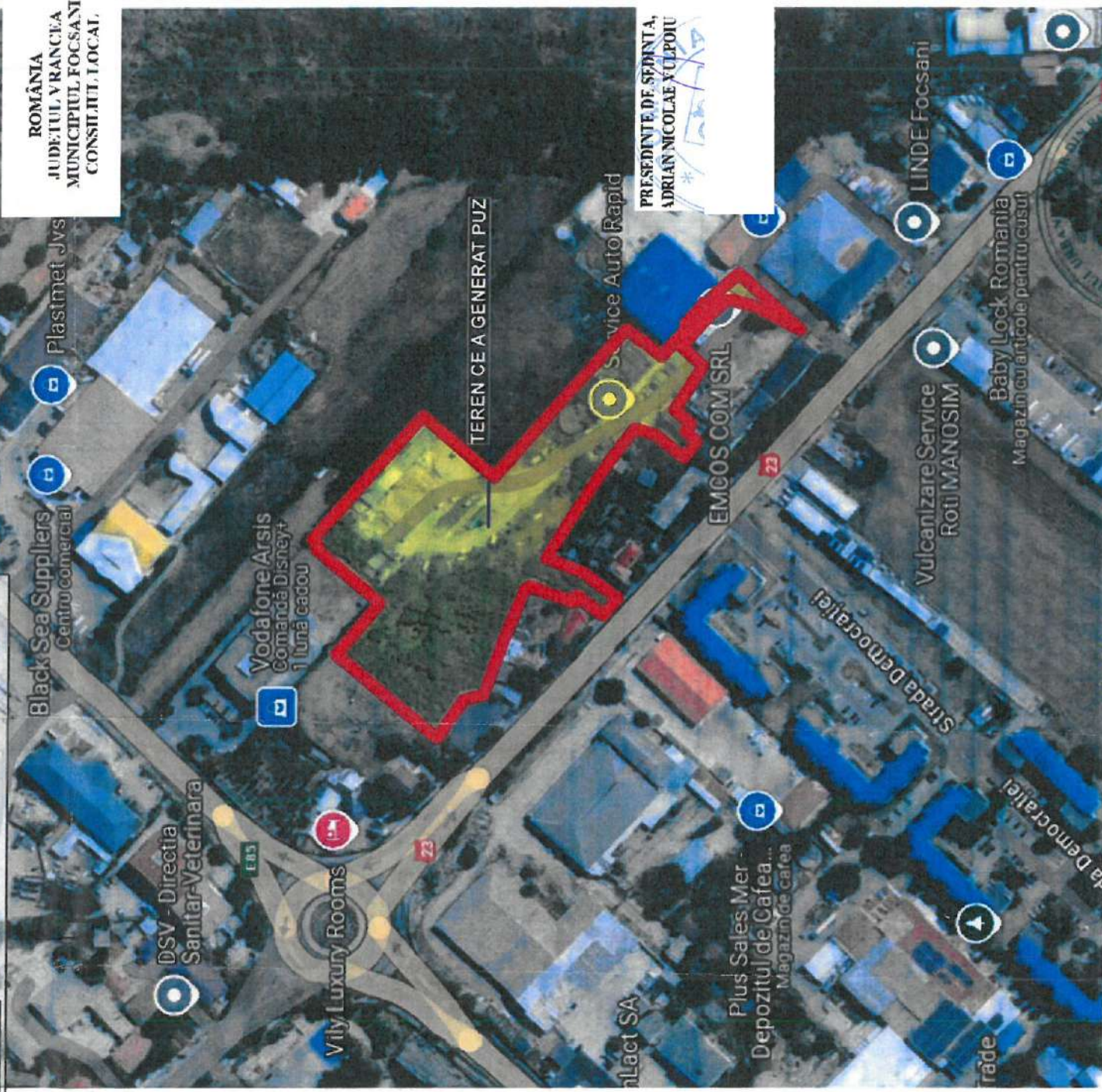
INTOCMIT,
 arh. **L. Adrian AGAFITEI**

PUZ
PLAN URBANISTIC
ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
HOTARARE NR. 57
DIN

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GIUUTA

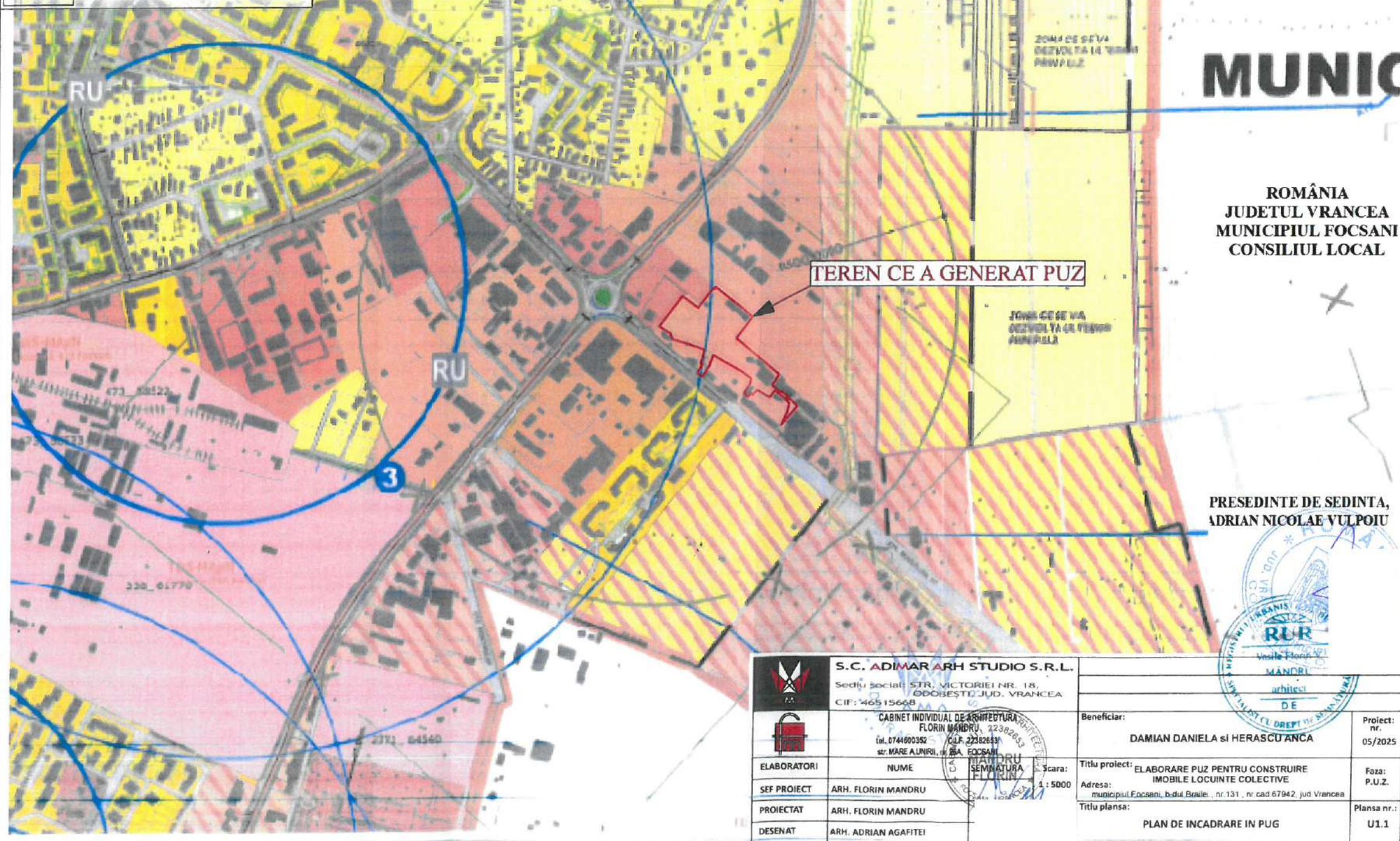
	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18 ODOBESTI, JUDETUL VRANCEA CIF: 46515668	Vasile Florin V. MANDRU arhitect	Proiect: nr. 05/2025
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22302659 str. MARE AURURI, nr. 26A, FOCSANI	DAMIAN DANIELA si HERASEL ANCA DE	
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Scara: 1 : 5000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Adresa: municipiul Focsani, b-dul Brailei, nr.131, nr. cad 67942, jud Vrancea	Faza: P.U.Z.
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data: 04/2025	Planşa nr.: U1
PLAN DE INCADRARE IN ZONA			

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U1.1 PLAN DE INCADRARE IN PUG



ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 97 DIN
2026

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

		S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.			
		Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBESTI, JUD. VRANCEA			
		CIF: 46515668			
		CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU, 22382853			
		Tel. 0744600352, 0744600353			
		str. MARE ALUNII, nr. 15A, FOCSANI			
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	Scara:	Beneficiar:	Proiect:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	FLORIN MANDRU	1 : 5000	DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA	nr. 05/2025
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU			Titlu proiect:	Faza:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE	P.U.Z.
				Adresa:	Plansa nr.:
				municipiul Focsani, b-dul Brailei, nr.131, nr cad 67942, jud Vrancea	U1.1
				Titlu plansa:	
				PLAN DE INCADRARE IN PUG	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U2 PLAN SITUATIE EXISTENTA

BILANT SUPRAFETE TEREN

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

Date referitoare la teren					
Nr.	Categorie teren	Suprafata (m ²)	Taria	Parcela	Nr. topo
1	curti construite	10.543	200	11047,11048 11049,11050	
2	curti construite	329	200	11047,11048 11049,11050	
3	curti construite	56	200	11029,11030	
4	arabi	104	200	11051	

REGLEMENTARI EXISTENTE conform PUG 2024

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

POT maxim 60 %;
CUT maxim : - 1.20

Regim de inaltime : P - P+5E

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

INVENTAR DE COORDONATE			
STEREO 70			
S TOTALA TEREN			
Nr. pt.	Y	X	
1.	671476.992	467632.815	35.671597.459
2.	671471.774	467539.874	36.671606.728
3.	671481.481	467553.172	37.671611.771
4.	671478.008	467554.380	38.671606.054
5.	671477.889	467564.435	39.671606.719
6.	671485.655	467575.874	40.671598.517
7.	671484.216	467578.163	41.671607.645
8.	671472.840	467582.910	42.671609.279
9.	671467.938	467584.805	43.671613.145
10.	671467.405	467588.896	44.671614.419
11.	671456.476	467589.231	45.671625.067
12.	671442.080	467594.421	46.671623.620
13.	671432.405	467597.639	47.671628.315
14.	671432.127	467609.649	48.671628.806
15.	671430.095	467607.265	49.671609.380
16.	671410.930	467619.747	50.671612.082
17.	671416.913	467626.693	51.671623.393
18.	671436.943	467651.319	52.671626.304
19.	671441.626	467656.773	53.671625.911
20.	671447.568	467663.891	54.671618.865
21.	671460.192	467667.452	55.671623.309
22.	671451.685	467669.178	56.671593.955
23.	671472.890	467661.630	57.671572.244
24.	671473.490	467651.080	58.671565.223
25.	671476.910	467648.250	59.671601.783
26.	671476.910	467648.250	60.671596.810
27.	671502.840	467679.708	61.671602.260
28.	671506.437	467678.507	62.671548.836
29.	671507.450	467681.557	63.671559.835
30.	671530.662	467661.397	64.671562.889
31.	671535.289	467628.734	65.671547.625
32.	671538.819	467604.036	66.671538.812
33.	671554.175	467680.864	67.671599.372
34.	671578.162	467659.906	68.671582.133

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 6 LA
HOTARAREA NR. 97
DIN 2026

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

LEGENDA	
[Linie punctata]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Linie solida]	LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. - CE A GENERAT PUZ
[Hatch verde]	TEREN CE A GENERAT PUZ - ZONA E.m - CONFORM PUG 2024
[Hatch gri]	E.m - ZONA DE MICA PRODUCTIE , SERVICII TIP INDUSTRIAL
[Hatch galben]	E.i - ZONA DEDICATA ACTIVITATILOR ECONOMICE
[Hatch portocaliu]	U - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
[Hatch rosu]	LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
[Hatch albastru]	IS/IE - ZONA DE INSTITUTII, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE
[Hatch maro]	M1/L1 - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
[Hatch negru]	CLADIRI EXISTENTE PE AMPLASAMENT CE SE VOR DESFINA
[Linie dubla]	CIRCULATI CAROSABILE
[Linie simpla]	CIRCULATI PIETONALE
[Hatch verde]	SPATII VERZI PUBLICE
[Linie punctata]	RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
[Linie punctata]	RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
[Linie punctata]	RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
[Puncte]	ACCESURI AUTO

Suprafata desfasurata C1, C2...C10 = 3.436,00 m ²			
Crt.	Nr. cadastral	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	67942-C1	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire
A1.2	67942-C2	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire
A1.4	67942-C4	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire
A1.5	67942-C5	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire
A1.6	67942-C6	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire
A1.7	67942-C7	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire
A1.8	67942-C8	Jud. Vrancea, UAT Focsani, Loc. Focsani, b-dul BRAILEI nr. 131	Nr. inregistrare: 5, constructia la 1989 mp. 5, constructia pe planul de constructii industriale si edificare - cladire

S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18, CODOLTESI, JUDE. VRANCEA CIF: 46515668		Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA		Proiect: nr. 05/2025
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 st. MARE A UNIFRI, nr. 25A, FOCSANI		Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE		Faza: P.U.Z.
ELABORATORI SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME ARH. FLORIN MANDRU ARH. FLORIN MANDRU ARH. ADRIAN AGAFITEI		Scara: 1 : 1000 Titlu planşa: PLAN SITUATIE EXISTENTA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U3 PLAN REGLEMENTARI

BILANT SUPRAFETE TEREN

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

Date referitoare la teren						
Nr. Crt.	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	14.949	200	11047, 11048, 11036, 11039	-	
2	curti constructii	329	200	11047, 11048, 11036, 11039	-	
3	curti constructii	96	200	11029, 11030	-	
4	arabil	104	200	11031	-	

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

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



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70		
Nr. Crt.	Y	X
1	671479.992	467532.815
2	671471.774	467536.874
3	671481.481	467552.172
4	671478.008	467554.380
5	671477.889	467554.435
6	671485.655	467575.974
7	671484.215	467578.183
8	671472.540	467582.910
9	671467.938	467584.805
10	671457.405	467588.896
11	671456.476	467589.231
12	671442.080	467594.421
13	671432.405	467597.539
14	671432.127	467599.649
15	671430.088	467607.268
16	671410.930	467610.747
17	671416.913	467626.893
18	671436.943	467631.319
19	671441.826	467656.773
20	671447.968	467663.891
21	671450.192	467667.452
22	671451.685	467669.178
23	671472.590	467651.830
24	671473.490	467657.080
25	671475.578	467648.270
26	671476.510	467648.260
27	671502.540	467679.706
28	671504.437	467678.567
29	671507.456	467681.657
30	671520.882	467681.397
31	671558.280	467628.734
32	671538.519	467584.336
33	671554.179	467580.864
34	671578.102	467569.909
S. teren = 15.478,00 mp		

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7 LA
HOTARAREA NR. 97 DIN
10.06



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHITA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U4 PLAN ILUSTRARE URBANA

BILANT SUPRAFETE TEREN

Suprafata totala teren = ca a ginestat PUZ = 15.478,00 m²

Tipul terenului	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
1. teren constructibil	15.478,00	100,00	15.478,00	100,00
2. teren agricol	0,00	0,00	0,00	0,00
3. teren forestier	0,00	0,00	0,00	0,00
4. teren industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
5. teren de servituti	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	15.478,00	100,00	15.478,00	100,00

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Tipul terenului	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
1. teren constructibil	15.478,00	100,00	15.478,00	100,00
2. teren agricol	0,00	0,00	0,00	0,00
3. teren forestier	0,00	0,00	0,00	0,00
4. teren industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
5. teren de servituti	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	15.478,00	100,00	15.478,00	100,00

LEGENDA

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

REGLEMENTARI PROPUSE

Zona L.C. - Locuinte colective

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

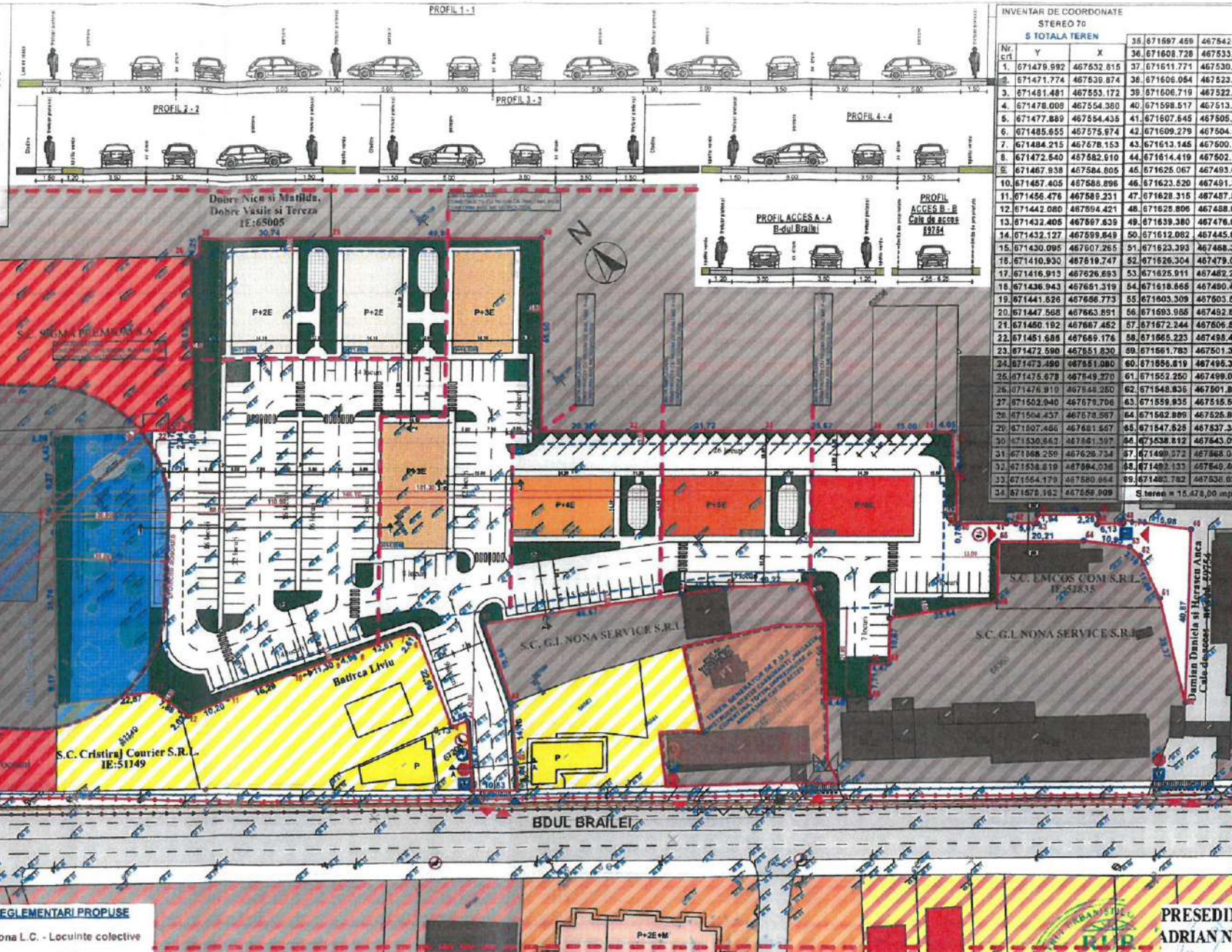
Regim maxim de inaltime : P+8E - conform aviz meteorologie

H max - 28,00 m

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

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

Parcari : conform Anexa 2 din PUG Focsani, pentru locuinte colective :
- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu aria utila mai mica decat 100 mp
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu aria utila mai mare decat 100 mp



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70			
S TOTALA TEREN			
Nr. Ckt	Y	X	
1	671479.992	467532.815	36,671608.728
2	671471.774	467530.874	36,671611.771
3	671481.481	467533.172	36,671606.054
4	671478.008	467534.380	36,671598.517
5	671477.889	467534.435	41,671607.645
6	671485.655	467535.974	42,671609.279
7	671484.215	467537.153	43,671613.145
8	671472.540	467532.610	44,671614.419
9	671467.938	467534.605	45,671625.067
10	671457.405	467535.896	46,671623.520
11	671456.476	467535.231	47,671628.315
12	671442.080	467534.421	48,671628.806
13	671432.405	467537.639	49,671639.380
14	671432.127	467539.849	50,671612.082
15	671430.095	467537.265	51,671623.393
16	671410.930	467519.747	52,671626.304
17	671416.913	467526.693	53,671625.911
18	671436.943	467531.319	54,671618.666
19	671441.626	467536.773	55,671603.309
20	671447.568	467533.891	56,671603.956
21	671460.192	467537.452	57,671672.244
22	671461.688	467539.176	58,671655.225
23	671472.590	467531.830	59,671651.783
24	671473.490	467531.080	60,671656.819
25	671475.678	467549.270	61,671652.250
26	671476.910	467548.260	62,671648.836
27	671502.940	467579.704	63,671659.935
28	671504.437	467578.967	64,671662.890
29	671507.455	467581.667	65,671647.625
30	671530.862	467581.597	66,671638.812
31	671538.259	467526.734	67,671490.072
32	671538.819	467544.536	68,671482.131
33	671564.179	467580.864	69,671483.782
34	671573.182	467589.909	70,671536.626
S teren = 15.478,00 mp			

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

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU
Tel: 0744600352 C.F. 2230661
67, MARE A UNIRE, nr. 254, FOCSANI

ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	FLORIN MANDRU	1 : 1000
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU		
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		

Beneficiar: **DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA**

Proiect: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE**

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

Titlu proiect: **PLAN ILUSTRARE URBANA**

Faza: **P.U.Z.**

Planşa nr.: **U4**

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8 LA
HOTARAREA NR. 97
2026
DIN

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

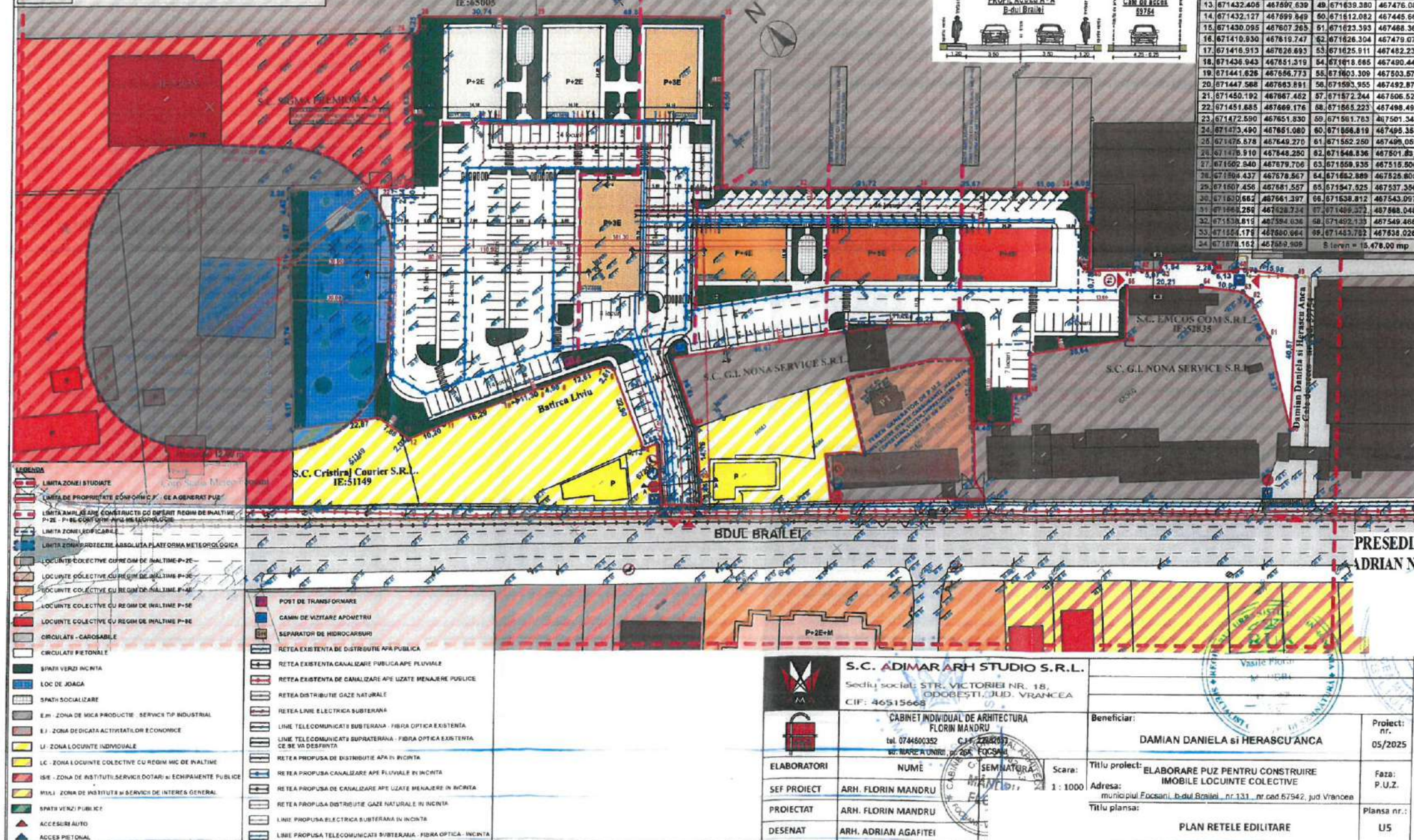
CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN CHIUTA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U5 PLAN RETELE EDILITARE



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70			
S TOTALA TEREN			
Nr. c/t	Y	X	
1.	671479.992	467532.815	35.671597.459 467542.985
2.	671471.774	467539.874	36.671608.728 467533.084
3.	671481.481	467553.172	37.671611.771 467530.411
4.	671478.008	467554.380	38.671606.054 467523.480
5.	671477.889	467554.435	39.671608.718 467522.949
6.	671485.655	467575.974	40.671598.817 467513.255
7.	671484.215	467578.163	41.671607.845 467505.542
8.	671472.540	467582.910	42.671609.279 467504.018
9.	671467.938	467584.805	43.671613.145 467500.7
10.	671457.405	467588.896	44.671623.520 467493.0
11.	671456.476	467589.231	45.671628.315 467487.5
12.	671442.080	467594.421	46.671628.808 467488.0
13.	671432.405	467599.639	47.671639.380 467476.0
14.	671432.127	467609.849	48.671612.082 467445.6
15.	671430.055	467607.265	49.671623.593 467468.36
16.	671410.930	467619.747	50.671626.304 467479.070
17.	671416.913	467626.693	51.671625.911 467482.236
18.	671426.943	467651.319	52.671618.665 467490.444
19.	671441.626	467656.773	53.671603.309 467503.576
20.	671447.588	467663.891	54.671593.955 467492.879
21.	671450.192	467667.462	55.671572.244 467506.523
22.	671451.685	467669.176	56.671565.223 467498.492
23.	671472.590	467651.830	57.671591.763 467501.343
24.	671473.490	467651.080	58.671598.819 467498.383
25.	671476.878	467649.270	59.671562.250 467499.059
26.	671476.910	467648.250	60.671546.836 467501.831
27.	671502.940	467679.706	61.671559.935 467515.500
28.	671504.437	467678.867	62.671662.889 467528.805
29.	671507.456	467681.557	63.671547.925 467537.356
30.	671510.682	467661.397	64.671638.812 467543.097
31.	671508.288	467628.734	65.671489.373 467588.048
32.	671538.615	467594.636	66.671492.135 467549.468
33.	671524.178	467580.964	67.671453.702 467538.028
34.	671579.162	467569.909	68.671579.162 467569.909

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 9 LA
HOTARAREA NR. 97
2026
DIN

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODONESI, JUDE. VRANCEA CIF: 46515668		Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA		Proiect: nr. 05/2025
ELABORATORI SEF PROIECT: ARH. FLORIN MANDRU PROIECTAT: ARH. FLORIN MANDRU DESENAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI		Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Adresa: municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, nr cad.67942, jud Vrancea Titlu plansa: PLAN RETELE EDILITARE		Scara: 1:1000 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: U5

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U6 PLAN CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

BILANT SUPRAFETRE TEREN

Suprafata totala teren: ca a generat PUZ = 15.478,00 mp

Tipul terenului	Suprafata	Procent
1. Teren construit	15.478,00	100,00 %
2. Teren agricol	0,00	0,00 %
3. Teren forestal	0,00	0,00 %
4. Teren industrial	0,00	0,00 %
5. Teren de agrement	0,00	0,00 %
6. Teren de servituti	0,00	0,00 %
7. Teren de utilitati	0,00	0,00 %
8. Teren de protectie	0,00	0,00 %
9. Teren de rezervatie	0,00	0,00 %
10. Teren de altfel	0,00	0,00 %
TOTAL	15.478,00	100,00 %

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

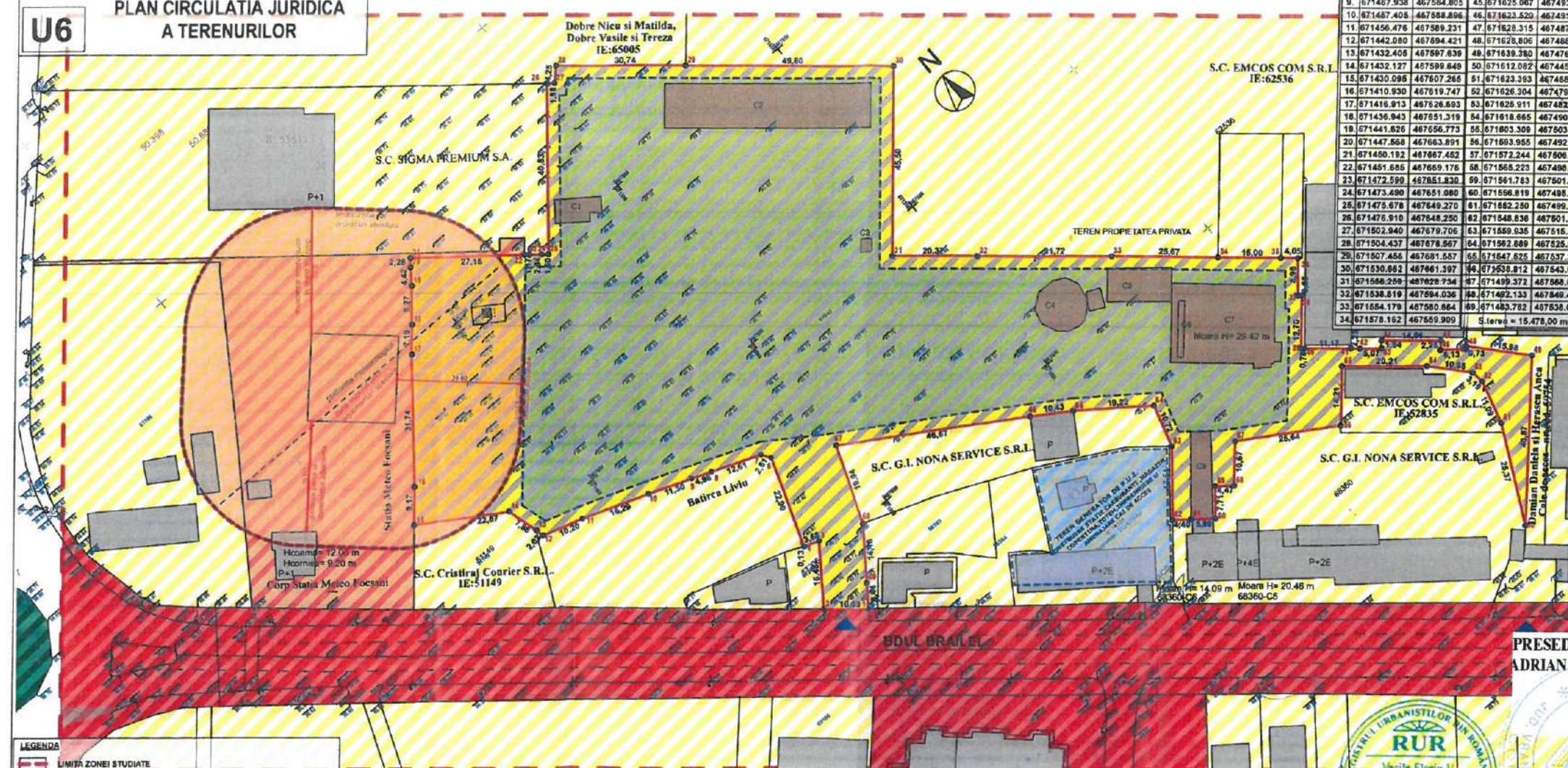
Zone functionale	Existenta	Propus
1. Teren Edil	15.478,00	0,00 %
2. Constructii	0,00	0,00 %
3. Constructii colective	0,00	0,00 %
4. Constructii carosabile, platforme si drumuri	0,00	0,00 %
5. Spatii verzi - incinta	0,00	0,00 %
TOTAL	15.478,00	100,00 %

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr. pt.	Y	X
1	671479.992	467532.818
2	671471.774	467539.874
3	671481.481	467563.172
4	671478.008	467564.380
5	671477.889	467564.435
6	671485.655	467575.974
7	671484.215	467578.153
8	671472.640	467582.910
9	671467.938	467584.805
10	671467.405	467588.896
11	671456.476	467589.231
12	671442.080	467594.421
13	671432.405	467597.639
14	671432.127	467599.849
15	671430.095	467607.265
16	671410.930	467619.747
17	671436.943	467628.693
18	671441.626	467656.773
19	671447.568	467663.891
20	671451.635	467669.176
21	671450.192	467667.452
22	671451.635	467669.176
23	671472.590	467681.830
24	671473.490	467681.080
25	671475.678	467640.270
26	671476.910	467648.250
27	671502.940	467679.705
28	671504.437	467678.567
29	671507.456	467681.557
30	671530.862	467681.397
31	671556.269	467682.734
32	671538.819	467694.036
33	671554.179	467680.864
34	671578.162	467659.900

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 10 LA
HOTARAREA NR. 97
DIN 2026



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

S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.
Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBESTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU
tel: 0744609352
www.mareale.ro
ELABORATORI: ARH. FLORIN MANDRU
SEF PROIECT: ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT: ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT: ARH. ADRIAN AGAFITSI

Beneficiar:	DAMIAN DANIELA si HERASCU ANCA
Proiect:	nr. 05/2025
Faza:	P.U.Z.
Planse nr.:	U6
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
Adresa:	puil Focsani, b-dul Brailei, nr.131, nr.cad 57942, jud.Vrancea
150:	
PLAN CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN CHIUTA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

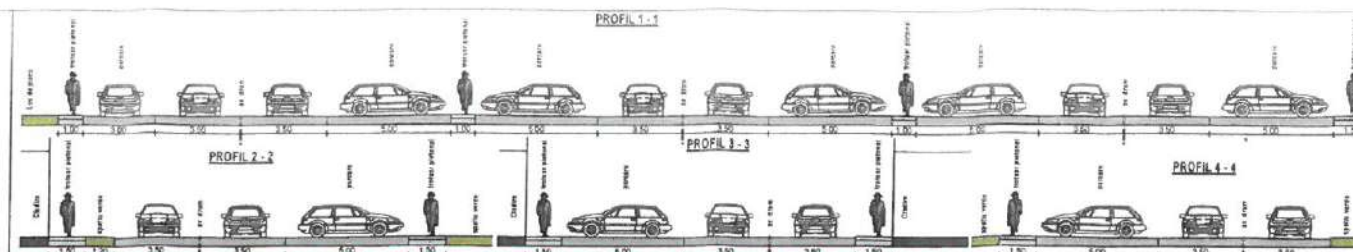
municipiul Focsani, b-dul Brailei nr.131, jud.VN

U7 PLAN ETAPIZARE INVESTITIE

ETAPIZAREA LUCRARILOR:

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

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



BILANT SUPRAFETE TEREN

Tipul terenului	Suprafata terenului	Suprafata terenului	Suprafata terenului	Suprafata terenului
Teren liber	15.478,00	100,00	0,00	0,00 %
Construcții locuințe colective	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Circulații carosabile, pietonale și deșeur	0,00	0,00	5.417,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.644,00	30,00 %
TOTAL	15.478,00	100,00 %	15.478,00	100,00 %

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Propus
Teren liber	15.478,00	100,00
Construcții locuințe colective	0,00	5.417,00
Circulații carosabile, pietonale și deșeur	0,00	5.417,00
Spatii verzi - incinta	0,00	4.644,00
TOTAL	15.478,00	15.478,00

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 11 LA
HOTARAREA NR. 97
DIN 2016

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIAT
 - LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.A. CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI CONSTRUCȚIILOR ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E - P+3E CONFORM PLANULUI METEOROLOGIC
 - LIMITA ZONEI EDIFICABILE
 - LIMITA ZONEI PROTECTE ABSOLUTĂ PLATFORMA METEOROLOGICĂ
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E
 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6E
 - CIRCULAȚII - CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - SPATII VERZI ÎN INCINTA
 - LOC DE JOACA
 - SPATII SOCIALIZARE
 - E-1 - ZONA DE ÎNCA ÎN PRODUCȚIE - SERVICII TIP INDUSTRIAL
 - E-2 - ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE
 - E-3 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - E-4 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM ÎN ÎNĂLȚIME
 - E-5 - ZONA DE ÎNSTITUȚII, SERVICII, DOTARI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
 - M-1 - ZONA DE ÎNSTITUȚII ȘI SERVICII DE ÎNTERES DE ÎNTERAL
 - SPATII VERZI PUBLICE
 - ACCESURI AUTO
 - ACCES PIETONAL

- POST DE TRANSFORMARE
- CANIN DE VISITARE APOMETRU
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI
- REȚEA EXISTENTĂ DE DISTRIBUȚIE APA PUBLICĂ
- REȚEA EXISTENTĂ CANALIZARE PUBLICĂ APE PLUVIALE
- REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE
- REȚEA LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ
- LINE TELECOMUNICAȚII SUBTERANĂ - FIBRĂ OPTICĂ EXISTENTĂ
- LINE TELECOMUNICAȚII SUPRATERANĂ - FIBRĂ OPTICĂ EXISTENTĂ
- REȚEA PROPUSĂ DE DISTRIBUȚIE APA ÎN INCINTA
- REȚEA PROPUSĂ DE DISTRIBUȚIE APE PLUVIALE ÎN INCINTA
- REȚEA PROPUSĂ DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE ÎN INCINTA
- REȚEA PROPUSĂ DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN INCINTA
- LINE PROPUSĂ ELECTRICĂ SUBTERANĂ ÎN INCINTA
- LINE PROPUSĂ TELECOMUNICAȚII SUBTERANĂ - FIBRĂ OPTICĂ - ÎN INCINTA

S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.
Sediul social: STR. MARE A UNOR NR. 18, 0100500, JUDEȚUL VRANCEA
CIF: 46515668

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
FLORIN MANDRU
Tel: 0744500352
str. MARE A UNOR, nr. 25A, FOCSANI

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

Beneficiar:
DAMIAN DANIELA și HERASCU ANCA

Proiect: nr. 05/2025

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

Titlu planșă: PLAN ETAPIZARE INVESTITIE

Faza: P.U.Z.

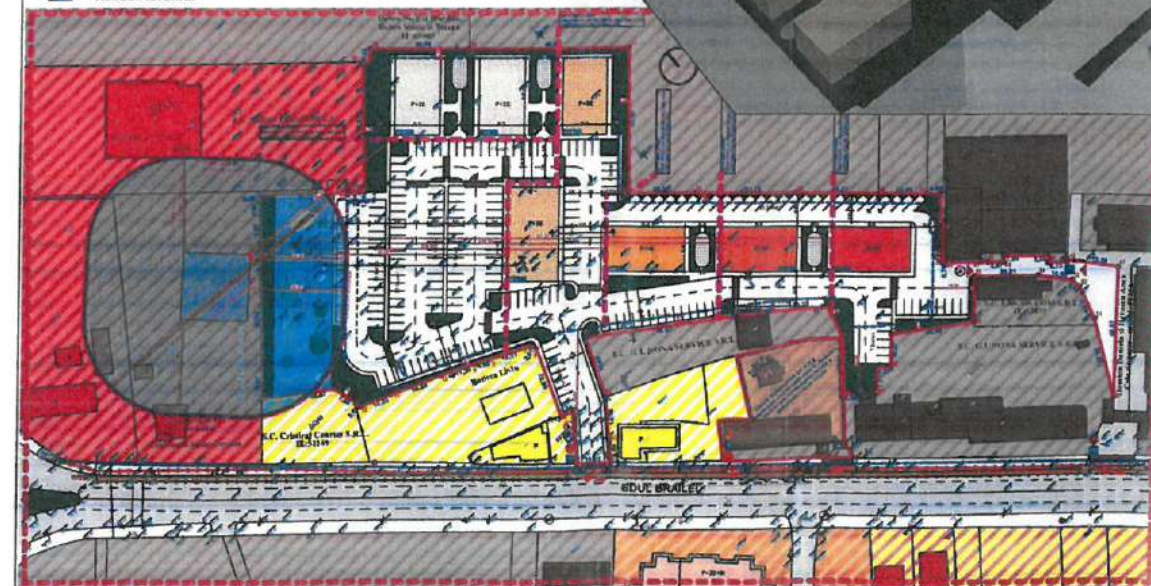
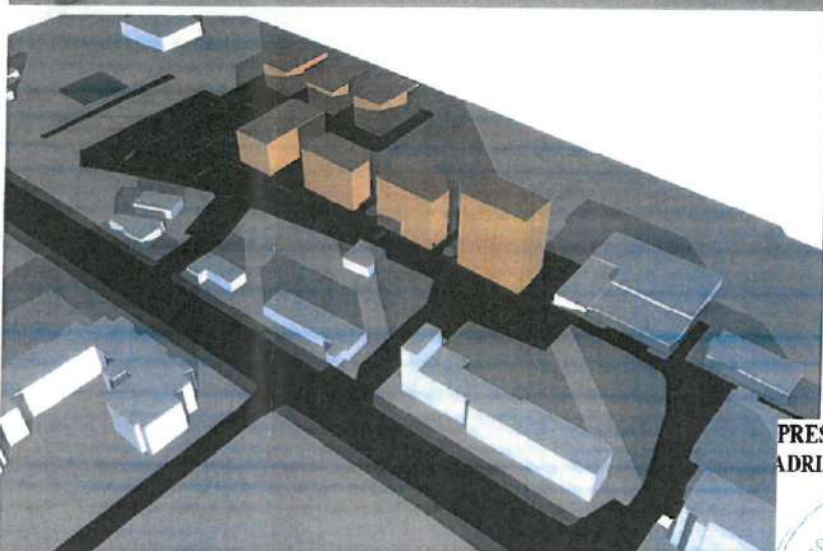
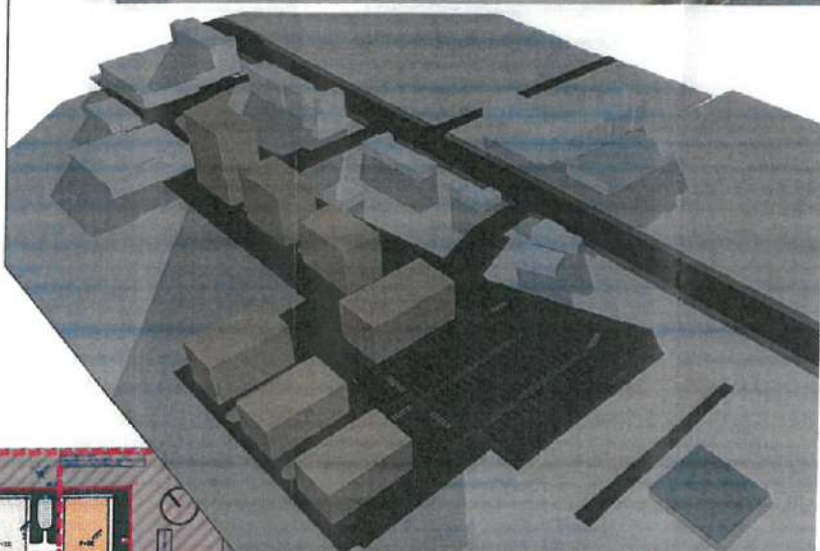
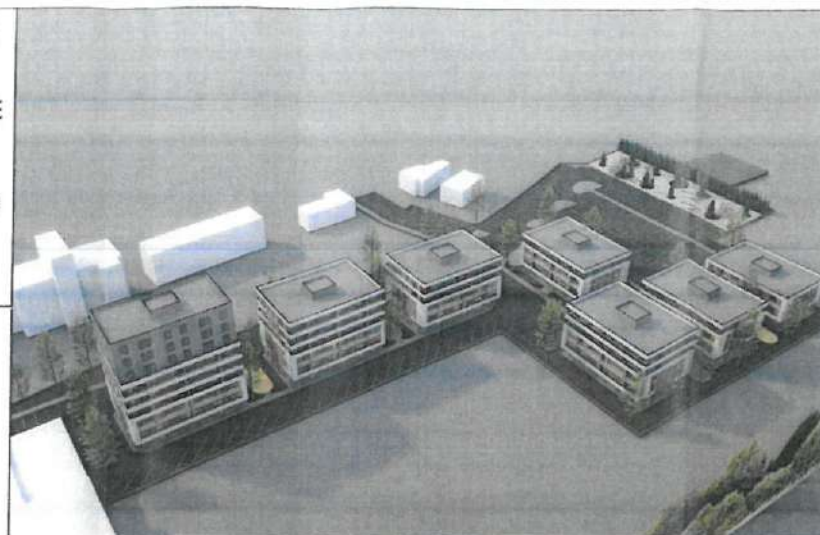
Planșă nr.: U7

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

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

U4.1 PLAN ILUSTRARE URBANA
POSIBILITATI DE MOBILARE

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



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 12 LA
HOTARAREA NR. 97 DIN
2026

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN CHIUTA

REPREZENTARI AXONOMETRICE SI RANDARI

		S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODOBESTI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668			
		CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNUI nr. 25A, FOCSANI		Beneficiar: DAMIAN DANIELA si HERASCU-ANCA	
ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:	Proiect nr.:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU			ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE	05/2025
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU			asa: municipiul Focsani, b-dul Brailei, nr. 131, nr cad 67942, jud Vrancea	Faza: P.U.Z.
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			plansa: PLAN ILUSTRARE URBANA POSIBILITATI DE MOBILARE	Plansa nr.: U4.1