



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



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**13 Iunie 2024**

**privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>.**

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 57391/ 13.06.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» a domnului Petrea Cristinel, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 92027/15.09.2023 și adresa de completare înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 48550/16.05.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 2 din 04.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023;

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

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

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

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

**PROPUN:**

**Art.1.** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>, conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

**Art.2.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform

anexelor nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă) nr. 6 (Situția existentă), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – Zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), nr. 10 (Circulația Terenurilor) și nr. 11 (Reglementări – Rețele Edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

**Art.4.** Înainte de autorizarea lucrărilor reglementate prin documentația de urbanism PUZ «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», beneficiarul va proceda la executarea lucrărilor de deviere a canalului termic secundar din imediata apropiere a P.T. 39 ce traversează terenul identificat cu numărul cadastral 60544, conform aviz Enet nr. 4085/13.05.2024 și a declarației notariale autentificate cu nr. 710/26 septembrie 2023, sarcină ce va fi notată în cartea funciară 60544, până la îndeplinirea condițiilor.

**Art.5.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrarea în zonă) nr. 6 (Situția existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice – Zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), nr. 10 (Circulația Terenurilor) și nr. 11 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

**Art.6.** Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către Petrea Cristinel, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția arhitect șef.

**Inițiator proiect de hotărâre**  
**PRIMAR,**  
**Cristi Valentin Misăilă**

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

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 13 iulie 2024;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 iulie 2024.

PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL  
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,  
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 51200/ 24.05.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

**Plan Urbanistic Zonal**

**”Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022”**

Municipiul Focșani, bd-ul. Brăilei, T. 197, P. 10875,  
identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață totală 514 m<sup>2</sup>

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal ”Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R”, pe terenul identificat cu numărul cadastral 60544, tarla 197, parcela 10875, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>, 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. 647 din 07.06.2022, cu scopul ”Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R”, în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 2 din 01.03.2023.

Pentru a se continua lucrarea a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 555 din 13.06.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: ”Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R”, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **88604/05.09.2022** cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. **62357/19.06.2023**. 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. **90189/08.09.2022** și nr. **64779/26.06.2023**. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **09.09.2022 – 10.10.2022** (model panou 1) și **27.06.2023 – 27.07.2023** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele nunțuri-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





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



pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **06.09.2022** (model 1) și **19.06.2023** (model 2) iar perioada afișării a fost **06.09.2022 – 30.09.2022 (panou 1)** și **19.06.2023 – 13.07.2023** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **09.09.2022 – 24.05.2024**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R". 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. 96975/27.09.2022 și 97037/27.09.2022 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate transmite Direcției arhitect șef prin adresa nr. 103087, condițiile obligatorii formulate și comunicate beneficiarului în adresa nr. 115239/08.11.2022, cu privire la faptul că terenul ce face obiectul PUZ -ului este străbătut de rețele tehnico – edilitare, sens în care se va avea în vedere relocarea acestora (motivată de faptul că proprietarul fondului învecinat a acționat în instanță Primăria municipiului Focșani). De asemenea, au fost înregistrate la Primăria municipiului Focșani, obiecțiuni, conform adreselor cu nr. 70282 din 11.07.2023, 71719/14.07.2023 și 70304/11.07.2023, venite din partea cetățenilor domiciliați în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal. Conform Ordinului (MDRAP) nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, elaboratorul documentației PUZ, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr.76672/31.07.2023 a transmis justificarea soluției urbanistice prezentate.

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 Misaila

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuță

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

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

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



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



## **PLAN DE ACTIUNE**

**Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.**

### **A. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **787 / 2023**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **PETREA CRISTINEL**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

### **B. Categoriile de costuri**

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

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

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

**C. Defalcarea costurilor**

<b>CATEGORII DE COSTURI</b>			
<b>C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)</b>		<b>Responsabil</b>	<b>Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)</b>
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
<b>C2. Cheltuieli pentru retele edilitare</b>		<b>Responsabil</b>	<b>Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)</b>
C2.1.	Cheltuieli pentru devierea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru devierea retelei de termoficare	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	60 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
<b>C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale</b>		<b>Responsabil</b>	<b>Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)</b>
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

**D. Etapizarea realizarii investitiilor**

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

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

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

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

**Intocmit,**  
Arh. Nedelcu Cosmin



## **REGULAMENT DE URBANISM**

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

### **CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

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

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

#### **1.2. BAZA LEGALA:**

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

- R.L.U. P.U.G 2000 Focsani;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- Normativ P 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 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;
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatiile de locuinte si spatii comerciale din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z.).
- Conditiiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

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

- P.U.Z. - "CONSTRUIRE CABINET MEDICAL ŞI LOCUINŢĂ DE SERVICIU P+1", ADRESA: STR. CONSTITUTIEI NR. 8A - APROBAT PRIN H.C.L. NR. 115 din 28.02.2019 - BENEFICIAR: CONSTANTIN ELENA CARMEN

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

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

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

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

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

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

- functiunea principala a zonei studiate din prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi considerata cea prezenta in momentul de fata si anume, zone predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva cu sau fara spatii comerciale si prestari servicii la parter, marginita de cai de circulatie auto, cai de circulatie pietonale si spatii verzi. In zona studiata se afla si alte functiuni urbane, precum locuire individuala sau servicii de sanatate publica (cabinet uman privat, functiune reglementata si aprobata pin P.U.Z.),,





sau cladiri detinute de companiile de utilitati publice, dar acestea sunt in procent mic.

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

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 20, L.C. 20, teren cu functiune de locuire colectiva existenta si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici;
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrului acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat;
- se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010 ;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014.

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

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva cu sau fara spatii comerciale si prestari servicii la parter, alei carosabile, alei pietonale si spatii verzi.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea temporara a reziduurilor de tip industrial, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonale de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23 06.1997.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;

- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

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



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

### **2.2.3. Salubritate, generalitati**

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

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

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

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orelor de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

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

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

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile functiuni propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U02.0-Reglementari urbanistice-Zonificare.

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 555 din 13.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

2.3.2. 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 spatiilor libere si plantate.

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.L.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. si H.C.L. 345/2019.

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

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

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

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

### **2.4.3. 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 si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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

**2.4.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela,** trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.7.1. Parcelarea**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

### **2.8.1. Parcaje**

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv), va respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

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

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

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

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

### **2.8.3. Imprejmuiri**

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

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

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

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

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din lotul propus de reglementat, catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

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



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

### **3.1. GENERALITATI**

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

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

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

Funciunea predominanta a zonei este de locuire in sistem colectiv cu sau fara spatii comerciale si prestari servicii la parter.

Terenul generator de P.U.Z. se incadreaza in tiparul zonei studiate, iar noua functiune propusa de reglementat este compatibila cu restul zonei studiate.

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

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

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

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

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

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

- **Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
  - a) Functiune teren si constructii destinate locuintelor colective, cu regimul maxim de inaltime P+2E+3R;
- **Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
  - a) Sistematie verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
  - b) Construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
  - c) Amenajare de spatii verzi si plantate;
  - d) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;
  - e) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
  - f) Amenajare de retele si echipamente edilitare;

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

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor;



• Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform datelor puse la dispozitie de catre O.C.P.I., respectiv extras de carte funciara nr. 56530 din 25.05.2023, rezulta ca terenul generator de P.U.Z. are suprafata receptionata si intabulata la O.C.P.I. de 514.00mp iar in acte suprafata a fost de 525.00mp.





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

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

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

Calea de comunicare dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia, este reprezentata de un drum din domeniul, fundatura, care face legatura pe latura de sud cu strada Constitutiei. Din acest drum se face legatura cu restul municipiului Focsani si toate zonele de importanta ale acestuia.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se propune a fi realizat pe latura de sud a terenului, iar dimensionarea si modul de accesare vor fi reglementate conform R.L.U. P.U.G. Focsani si O.G. 43/1997.

In imediata apropiere a terenului generator de P.U.Z. nu exista nici un circuit de transport in comun, iar cel mai apropiat se afla pe bulevardul Brailei, pe partea de nord a zonei studiate.

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

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea vor respecta prescriptiile de normare din H.C.L. 345/2019 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/1997.

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

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

## **ARTICOLUL 8 - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA**

### **Indicatori urbanistici propusi:**

<b>R.H.max. admisibil propus</b>	<b>= P+2E+3R;</b>
<b>H.max. admisibil propus</b>	<b>= 14.00m;</b>

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

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

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

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

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



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

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune bransarea la retelele adiacente terenului generator de P.U.Z..

### **Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale**

Terenul generator de P.U.Z. va fi racordate la strada Constitutiei prin-un drum public (fundatura). Acest drum va asigura atat circulatia auto cat si pietonala.

Canalizarea apelor pluviale din incinta va fi dirijata in sistem centralizat prin retea de ape pluviale, care va deversa in reseaua stradala din strada Constitutiei.

### **Alimentarea cu apa potabila**

Pentru noile functiuni propuse de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta apometre individuale pentru fiecare unitate locativa.

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi supraterana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de gaz pentru fiecare unitate locativa. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si folosirea la gatit a unitatilor locative.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

### **Telecomunicatii si date**

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si



executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Terenul generator de P.U.Z. este traversat de o retea de termoficare care este propusa a fi deviata la marginea terenului, pe domeniul public si de o retea de alimentare cu apa potabila care va ramane pe pozitie

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

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani.

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

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

### **ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:**

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul de la sud (fundatura).

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

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

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

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

Indicatori urbanistici propusi:

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

<b>P.O.T. maxim admisibil propus</b>	<b>40.00 %</b>
<b>C.U.T. maxim admisibil propus</b>	<b>0.96</b>

- indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism generale sau zonale.

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

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

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

4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a



autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

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

**Intocmit,**

*Arh. Cosmin Nedelcu*



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

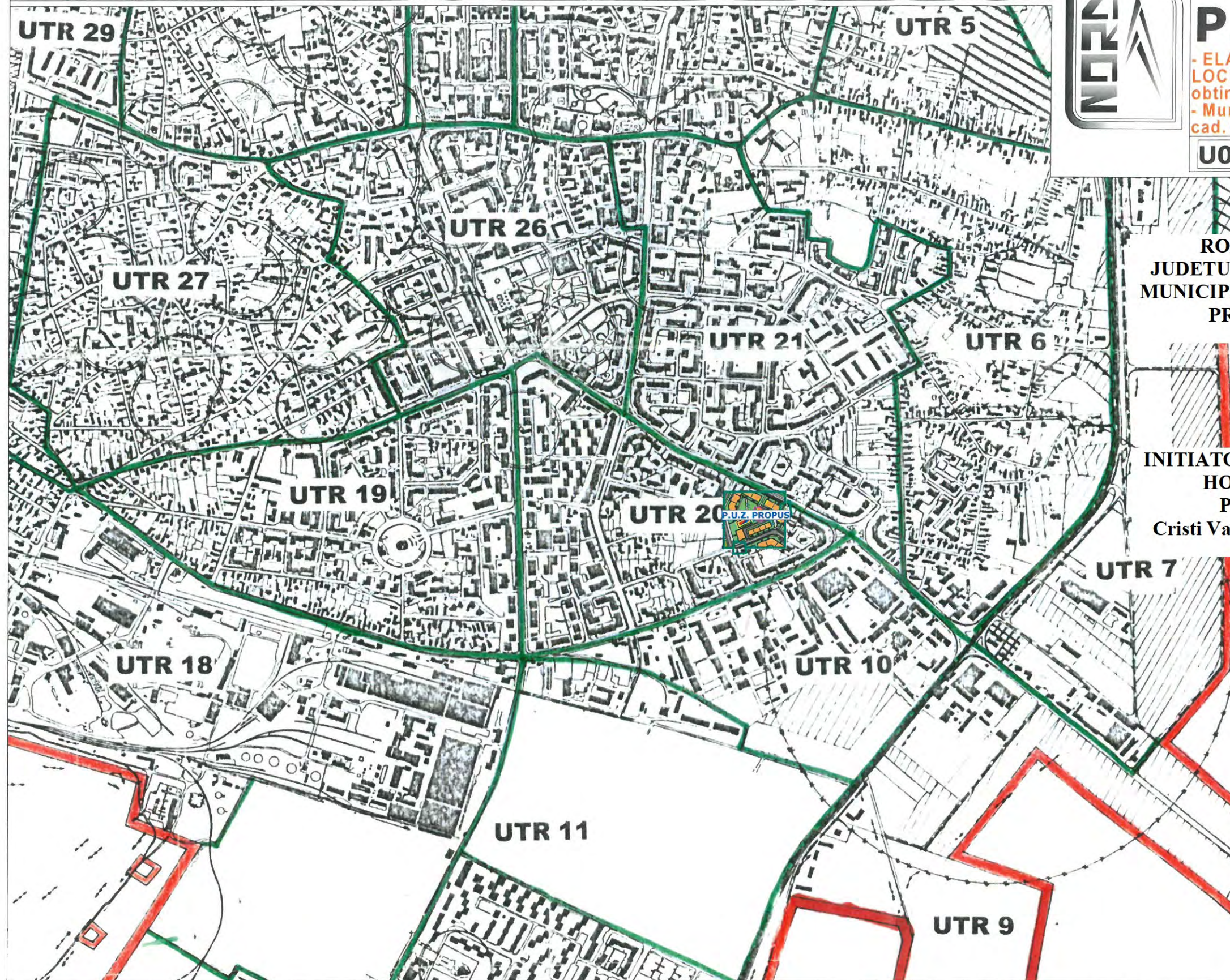
**AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta**



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

**U00.0** INCADRARE IN TERITORIU



ROMANIA  
 JUDETUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 PRIMAR

ANEXA 4 LA  
 PROIECTUL DE HOTĂRARE  
 DIN 13.06.2024

INITIATOR PROIECT DE  
 HOTARARE,  
 PRIMAR,  
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Marta Carmen Ghiuta



SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp  
 SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp



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

Beneficiari: PETREA CRISTINEL  
 Project Nr.: 787 / 2023

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

Scara: 1:10000	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
Data: 2023	Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU	Plansa U00.0

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:2000



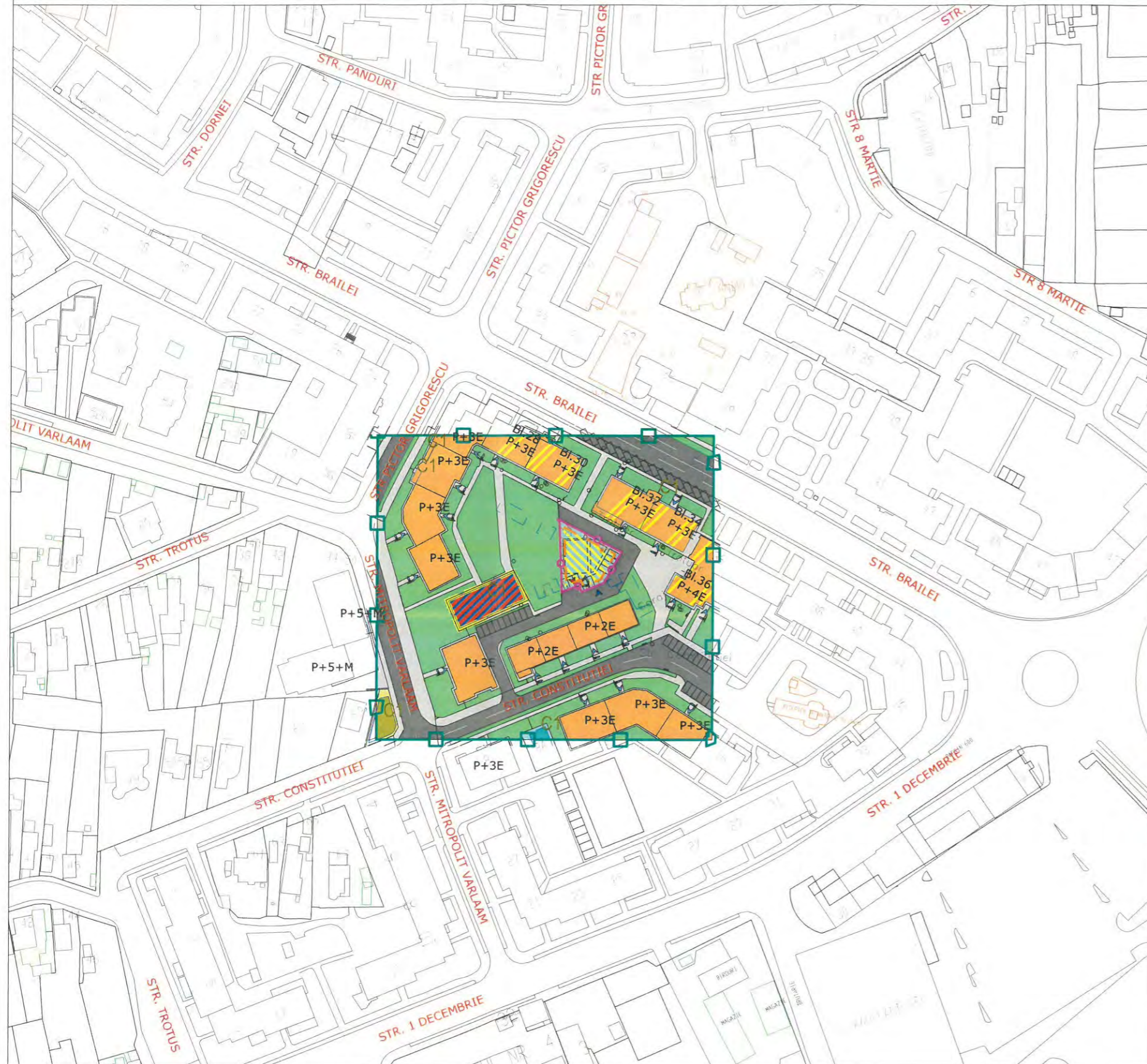
# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

## U00.1 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 5 LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 13.06.2024



Funciunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform PUG Focsani, se afla in UTR20, LC20, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun a se reglementa noi indicatori urbanistici pentru zona cu functiunea de locuire colectiva cu regim de inaltime P+2E+3R si dotari conexe si complementare
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
	Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii amenajate la parter
	Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei
	Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public



INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp  
SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

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

Beneficiari: PETREA CRISTINEL  
Proiect Nr.: 787 / 2023

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

Scara: 1:2000	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
Data: 2023	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa U00.1



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

**U01.0 SITUATIA EXISTENTA**

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 6 LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 13.06.2024



**SITUATIA EXISTENTA:**

- Edificabil:**
  - Retea subterana de termoficare cu restrictii de construire 3.00m fata de conducta
  - Retea subterana de apa rece cu restrictii de construire 2.00m fata de conducta
- Circulatii si accesuri:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
  - P.O.T. maxim admisibil - 20.00%
  - C.U.T. maxim admisibil - 0.80
- Regim de inaltime:**
  - R.Hmax. admisibil = P+3E
  - H.max. admisibil =
- Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
  - Limita zonei studiate
  - Limita terenului care a generat P.U.Z.
  - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
  - ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform PUG Focsani, se afla in UTR20, LC20, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun a se reglementa noi indicatori urbanistici pentru zona cu functiunea de locuire colectiva cu regim de inaltime P+2E+3R si dotari conexe si complementare
  - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
  - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
  - Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii amenajate la parter
  - Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei
  - Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
  - Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
  - Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
  - Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

**INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA**  
**AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, Marta Carmen Ghiuta**

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	158.00 mp	0.84%
Zone teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00 mp	2.74%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	2945.90 mp	15.71%
Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+10E	1519.70 mp	8.11%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei P+1E	62.00 mp	0.33%
Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	464.50 mp	2.48%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	3607.50 mp	19.24%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	3490.20 mp	18.61%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	5988.20 mp	31.94%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>

**BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00mp	100.00%
Locuinte colective P+2E+3R - propus	0.00mp	0.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma europubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp		SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	PETREA CRISTINEL
SPECIFICATIE		SEMNATURA	Proiect Nr.: 787 / 2023
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Scara:	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Data:	Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Plansa U01.0

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 7 LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 13.06.2024



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea  
**U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- 1. Edificabil:**
- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare)
  - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare
  - Restrictii de construire de 3.00m fata de retea subterana de termoficare. Devierea partiala a conductei se va face conform solutie aprobata a SC ENET SA, adresa nr. 37646 din 11.04.2024
  - Retea subterana de apa rece cu restrictii de construire 2.00m fata de conducta

- 2. Circulatii si accesuri:**
- Circulatie carosabila si pe
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal

- 3. Indicatori de urbanism:**
- P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %
  - C.U.T. maxim admisibil propus 0.96

- 4. Regim de inaltime:**
- R.h.max. admisibil propus = P+2E+3R;
  - H.max. admisibil propus = 14.00m;

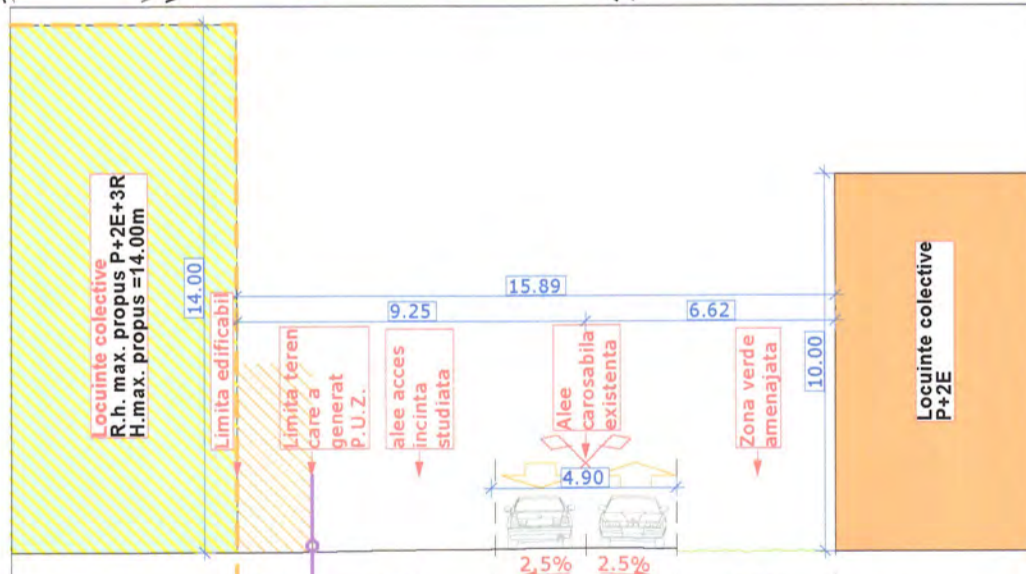
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
- Limita zonei studiate
  - Limita terenului care a generat P.U.Z.
  - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
  - ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
  - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform PUG Focsani, se afla in UTR20, LC20, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun a se reglementa noi indicatori urbanistici pentru zona cu functiunea de locuire colectiva cu regim de inaltime P+2E+3R si dotari conexe si complementare
  - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
  - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
  - Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii amenajate la parter
  - Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei
  - Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
  - Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
  - Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
  - Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

- 6. Utilitati edilitare:**
- CVC camin de vizitare bransament general canalizare
  - CVA camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

**FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)**  
- a) Activitati / constructii cu destinatie de locuinte colective, cu regimul maxim de inaltime P+2E+3R;  
- b) Constructii imprejmuiri definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceeasi parcela;  
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate;  
- d) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;  
- e) Amenajare acces stradal auto si pietonal;  
- f) Amenajare de retele si echipamente edilitare;

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AI  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

**NOTA:**  
In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari:  
- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R.20 L.C.20, teren cu functiune de locuire colectiva existenta si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici;  
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;  
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta dimensiunile conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;  
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;  
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;  
- se propune evaluarea retelei edilitare din zona studiata si imprejmuirile acesteia, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat;  
- se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b. - spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;  
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014



Sectione transversala cu profil stradal 1 - 1 Sc. 1:200

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	158.00 mp	0.84%	158.00 mp	0.84%
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00 mp	2.74%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	2945.90 mp	15.71%	3459.90 mp	18.45%
Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+10E	1519.70 mp	8.11%	1519.70 mp	8.11%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei P+1E	62.00 mp	0.33%	62.00 mp	0.33%
Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	464.50 mp	2.48%	464.50 mp	2.48%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	3607.50 mp	19.24%	3607.50 mp	19.24%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	3490.20 mp	18.61%	3490.20 mp	18.61%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	5988.20 mp	31.94%	5988.20 mp	31.94%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>

**BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Locuinte colective P+2E+3R - propus	0.00mp	0.00%	205.60mp	40.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma europubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	30.84mp	6.00%
Alee carosabile, parcuri supraterane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	190.18mp	37.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	87.38mp	17.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp  
SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

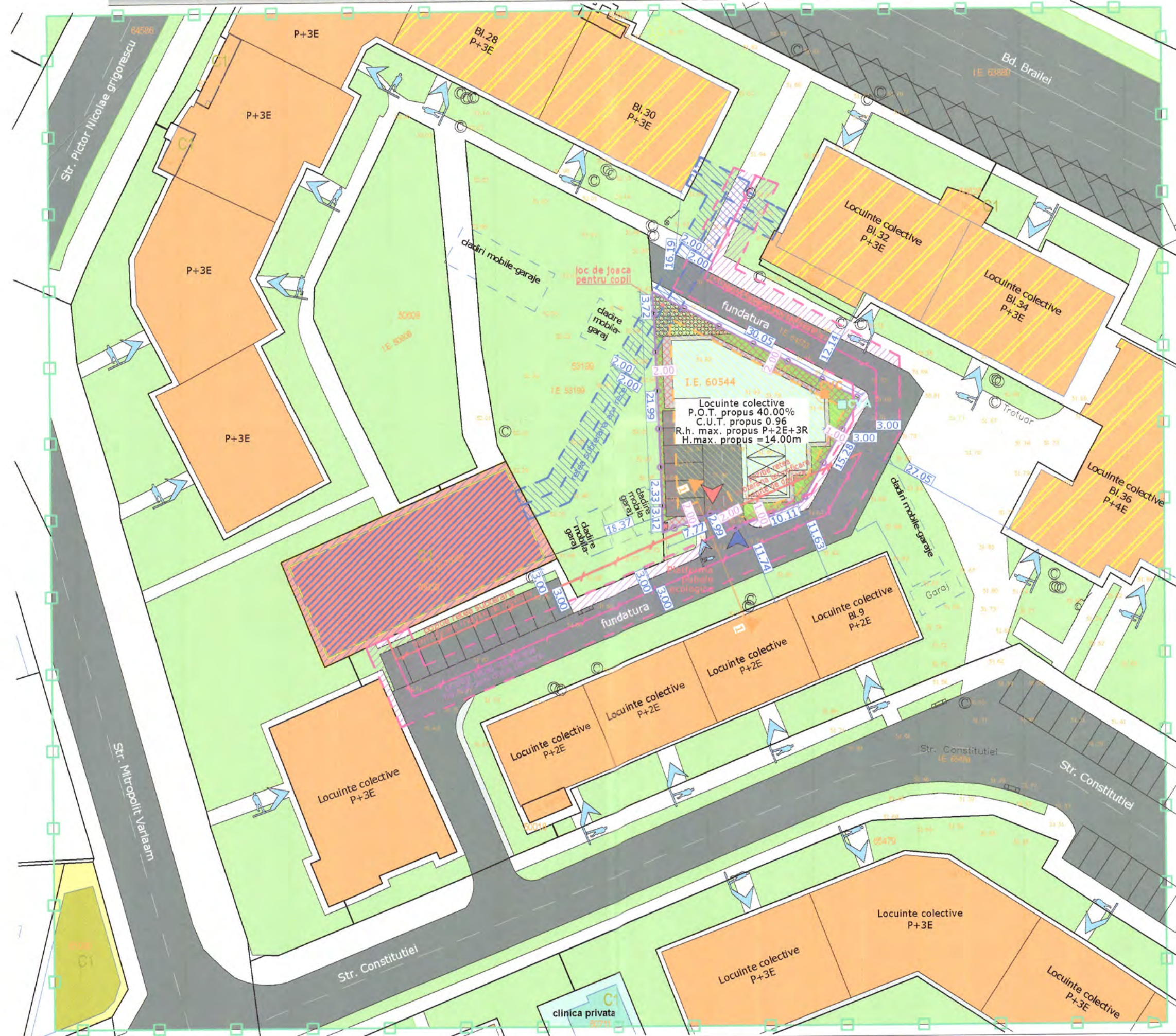
**S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani**  
C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237/232.777

Beneficiari: **PETREA CRISTINEL**      Proiect Nr.: **787 / 2023**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500 1:200	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2023	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa U02.0
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulia Cosmin Virgil				



REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA Sc. 1:500



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE  
 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor  
 obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
 - Municipiul Focsani, Strada Brailiei, T197, P10875, Nr.  
 cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea  
**UO2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE**  
**- MOBILARE URBANA**

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

- 1. Edificabil:**
  - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare)
  - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare
  - Restrictii de construire de 3.00m fata de reseaua subterana de termoficare. Devierea partiala a conductei se va face conform solutie aprobata a SC ENET SA, adresa nr. 37846 din 11.04.2024
  - Retea subterana de apa rece cu restrictii de construire 2.00m fata de conducta
- 2. Circulatii si accesuri:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
- 3. Indicatori de urbanism:**
  - P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %
  - C.U.T. maxim admisibil propus 0.96
- 4. Regim de inaltime:**
  - R.H.max. admisibil propus = P+2E+3R;
  - H.max. admisibil propus = 14.00m;
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
  - Limita zonei studiate
  - Limita terenului care a generat P.U.Z.
  - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
  - ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.):  
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform PUG Focsani, se afla in UTR20, LC20, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propune reglementa noi indicatori urbanistici pentru zona cu lu locuire colectiva cu regim de inaltime P+2E+3R si dota complementare
  - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale inaltime maxim P+1E
  - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
  - Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii amenajate la parter
  - Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei
  - Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
  - Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
  - Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
  - Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
- 6. Utilitati edilitare:**
  - CVC - camin de vizitare bransament general canalizare
  - SA - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

ANEXA 8 LA  
 PROIECTUL DE HOTARARE  
 DIN 13.06.2024

INITIATOR PROIECT DE  
 HOTARARE,  
 PRIMAR,  
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Marta Carmen Ghiuta

**NOTA:**  
 In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari:  
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 20, L.C. 20, teren cu functiune de locuire colectiva existenta si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici;  
 - se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;  
 - se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;  
 - se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;  
 - se propune rezolvarea imprejurii perimetrata acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;  
 - se propune evaluarea retelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat;  
 - se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;  
 - se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014



**Sectiune transversala cu profil stradal**  
 1 - 1 Sc. 1:200

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	158.00 mp	0.84%	158.00 mp	0.84%
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00 mp	2.74%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	2945.90 mp	15.71%	3459.90 mp	18.45%
Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+10E	1519.70 mp	8.11%	1519.70 mp	8.11%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei P+1E	62.00 mp	0.33%	62.00 mp	0.33%
Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	464.50 mp	2.48%	464.50 mp	2.48%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	3607.50 mp	19.24%	3607.50 mp	19.24%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	3490.20 mp	18.61%	3490.20 mp	18.61%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	5988.20 mp	31.94%	5988.20 mp	31.94%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>

**BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Locuinte colective P+2E+3R - propus	0.00mp	0.00%	205.60mp	40.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma europubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	30.84mp	6.00%
Alee carosabile, parcuri supraterrane si alee pietonale propuse	0.00mp	0.00%	190.18mp	37.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	87.38mp	17.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>

**NOTA:**  
 Solutia de mobilare urbana din prezenta documentatie de urbanism, este una din posibilele solutii ce pot fi realizate in etapele de proiectare viitoare, este o solutie orientativa.  
 Se va respecta modul de accedere in incinta, limita edificabila si indicatorii urbanistici propusi de reglementat din prezenta documentatie de urbanism zonala.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp  
 SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	PETREA CRISTINEL	Proiect Nr.:	787 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailiei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Data: 2023	Plansa UO2.1	

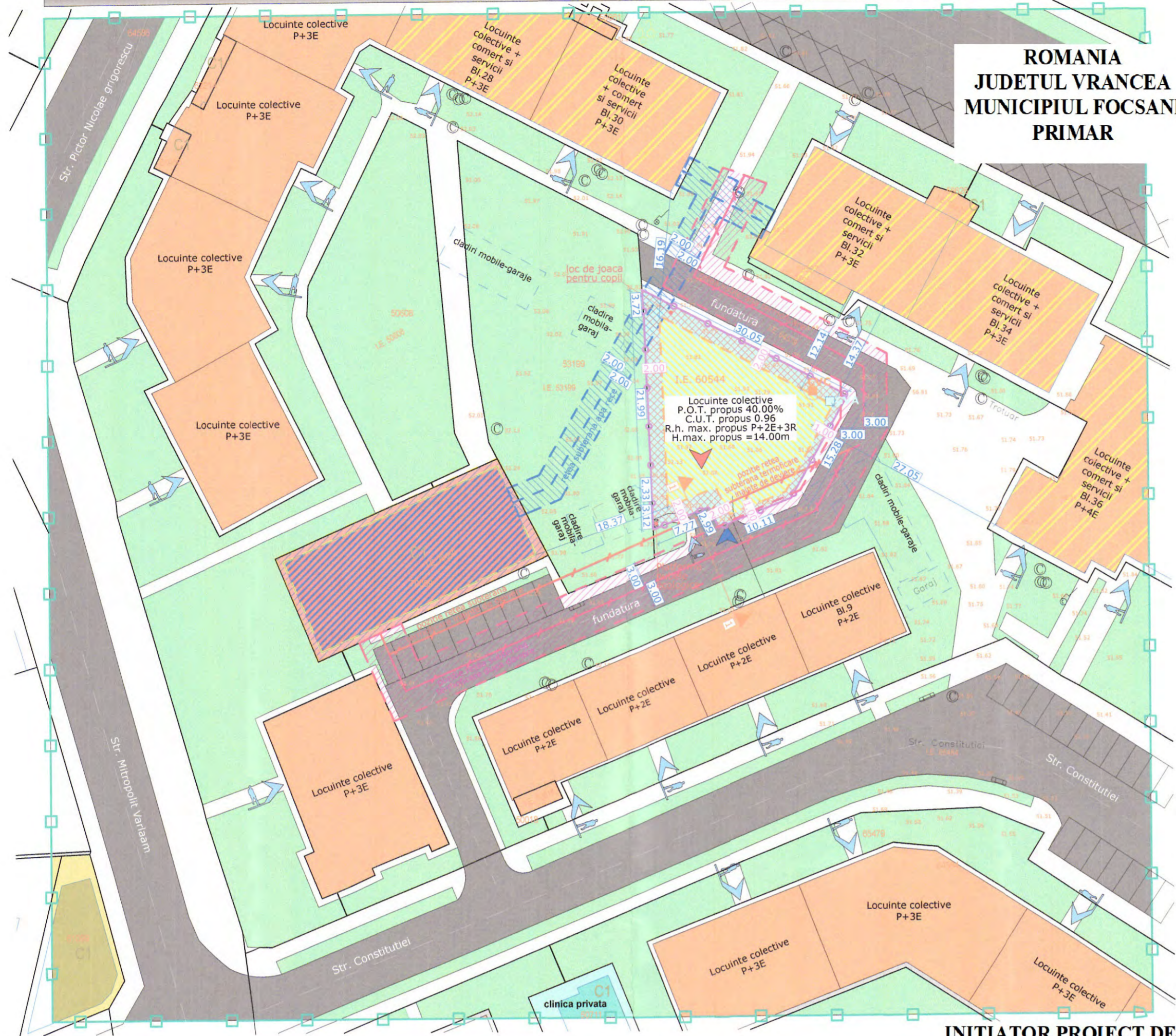
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (Intravilan), Judetul Vrancea  
**U02.3 REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA**

ROMANIA  
 JUDETELUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 PRIMAR

ANEXA 9 LA  
 PROIECTUL DE HOTARARE  
 DIN 13.06.2024



**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

**1. Edificabil:**

- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele editilare si alte dotari complementare)
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele editilare si alte dotari complementare
- Restricții de construire de 3.00m fata de rețeaua subterana de termoficare. Devierea partiala a conductei se va face conform solutie aprobata a SC ENET SA, adresa nr. 37646 din 11.04.2024
- Rețeaua subterana de apa rece cu restrictii de construire 2.00m fata de conducta

**2. Circulatii si accesuri:**

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / lesire auto
- Acces pietonal

**3. Indicatori de urbanism:**

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %  
 C.U.T. maxim admisibil propus 0.96

**4. Regim de inaltime:**

R.H.max. admisibil propus = P+2E+3R;  
 H.max. admisibil propus = 14.00m;

**5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
- ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)  
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform P.U.G. Focsani, se afla in UTR20, LC20, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun a se reglementa noi indicatori urbanistici pentru zona cu functiunile de locuire colectiva cu regim de inaltime P+2E+3R si dotari conexe si complementare
- Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
- Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
- Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii amenajate la parter
- Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei
- Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

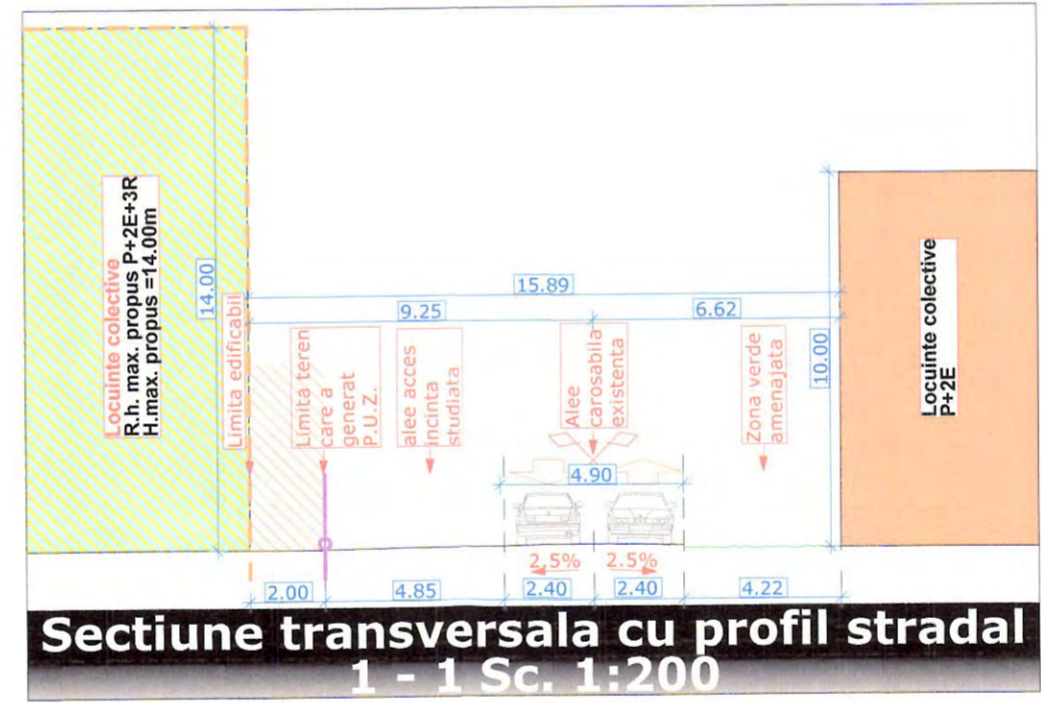
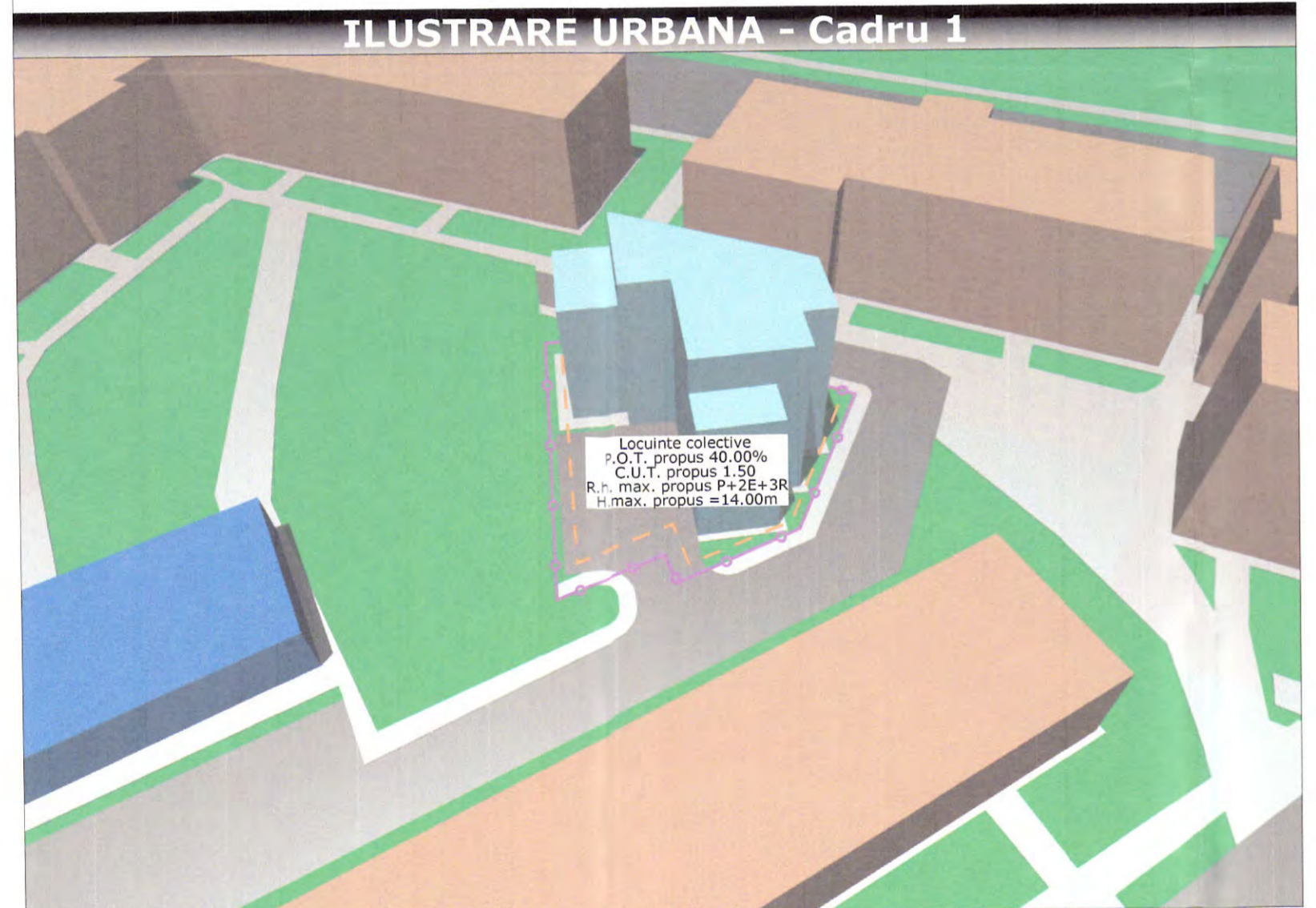
**6. Utilitati editilare:**

- CVC - canal de vizitare bransament general canalizare
- camion de vizitare bransament si apometru general apa potabila

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR,  
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Marta Carmen Ghiuta

ILUSTRARE URBANA - Cadru 1



Sectione transversala cu profil stradal 1 - 1 Sc. 1:200

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

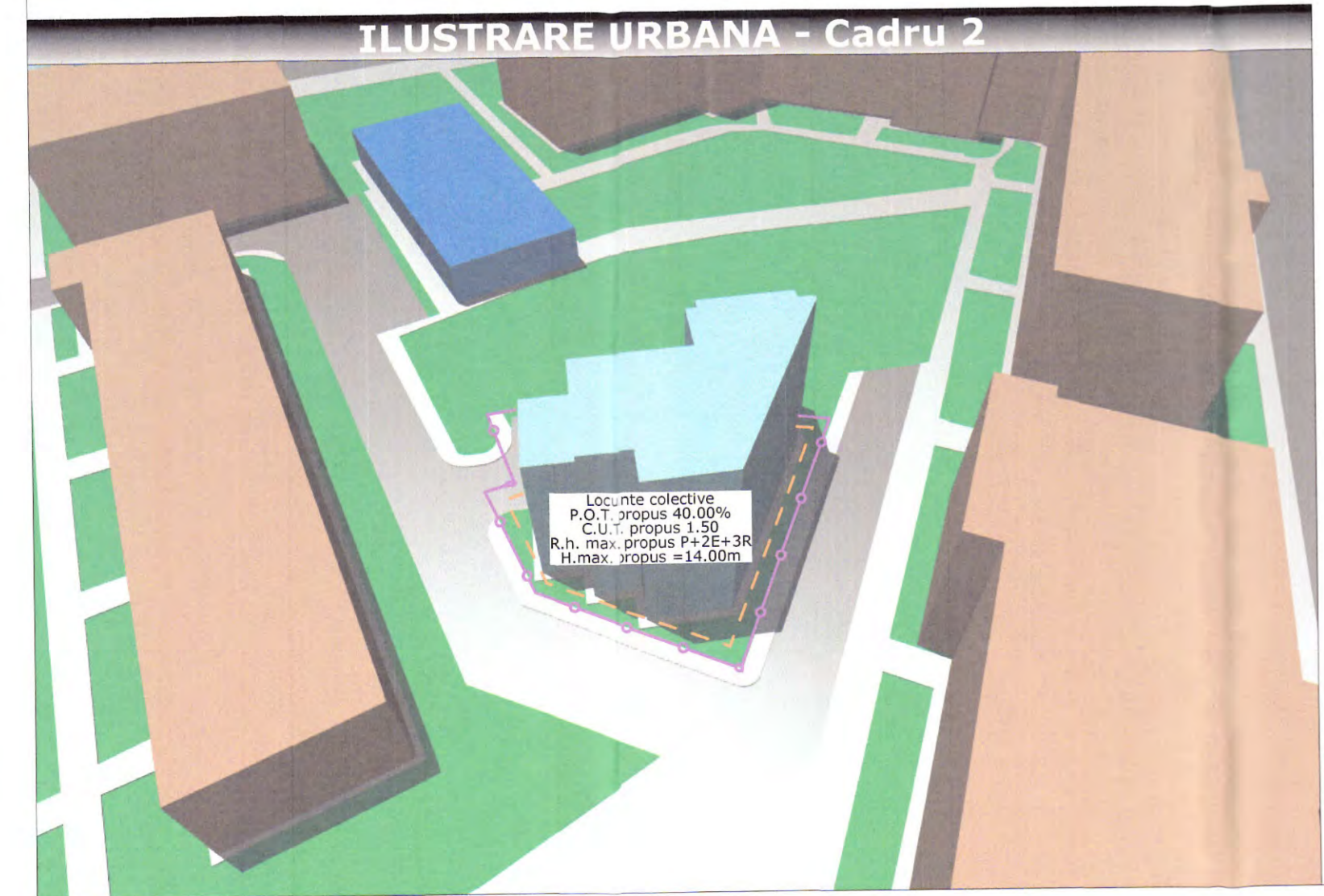
**Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**

- a) Activitati / constructii cu destinatie de locuinte colective, cu regimul maxim de inaltime P+2E+3R;
- b) Sistematare verticala, torasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- c) Construire imprejurire definitiva sau provizorie perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- d) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- e) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterrane si subterane;
- f) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
- g) Amenajare de retele si echipamente editilare;

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	158.00 mp	0.84%	158.00 mp	0.84%
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00 mp	2.74%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	2945.90 mp	15.71%	3459.90 mp	18.45%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+10E	1519.70 mp	8.11%	1519.70 mp	8.11%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei P+1E	62.00 mp	0.33%	62.00 mp	0.33%
Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	464.50 mp	2.48%	464.50 mp	2.48%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	3607.50 mp	19.24%	3607.50 mp	19.24%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	3490.20 mp	18.61%	3490.20 mp	18.61%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	5988.20 mp	31.94%	5988.20 mp	31.94%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>18750.00mp</b>	<b>100.00%</b>

ILUSTRARE URBANA - Cadru 2



**NOTA:**

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

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 20, L.C. 20, teren cu functiune de locuire colectiva existenta si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat.
- se propune evaluarea retelelor editilare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat.
- se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S. 119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b - spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa se evitarea accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S. 119/2014

**BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Locuinte colective P+2E+3R - propus	0.00mp	0.00%	205.60mp	40.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma europubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	30.84mp	6.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	190.18mp	37.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	87.38mp	17.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>514.00mp</b>	<b>100.00%</b>

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp  
 SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

**S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani** Beneficiari: **PETREA CRISTINEL** Proiect Nr.: 787 / 2023  
 C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

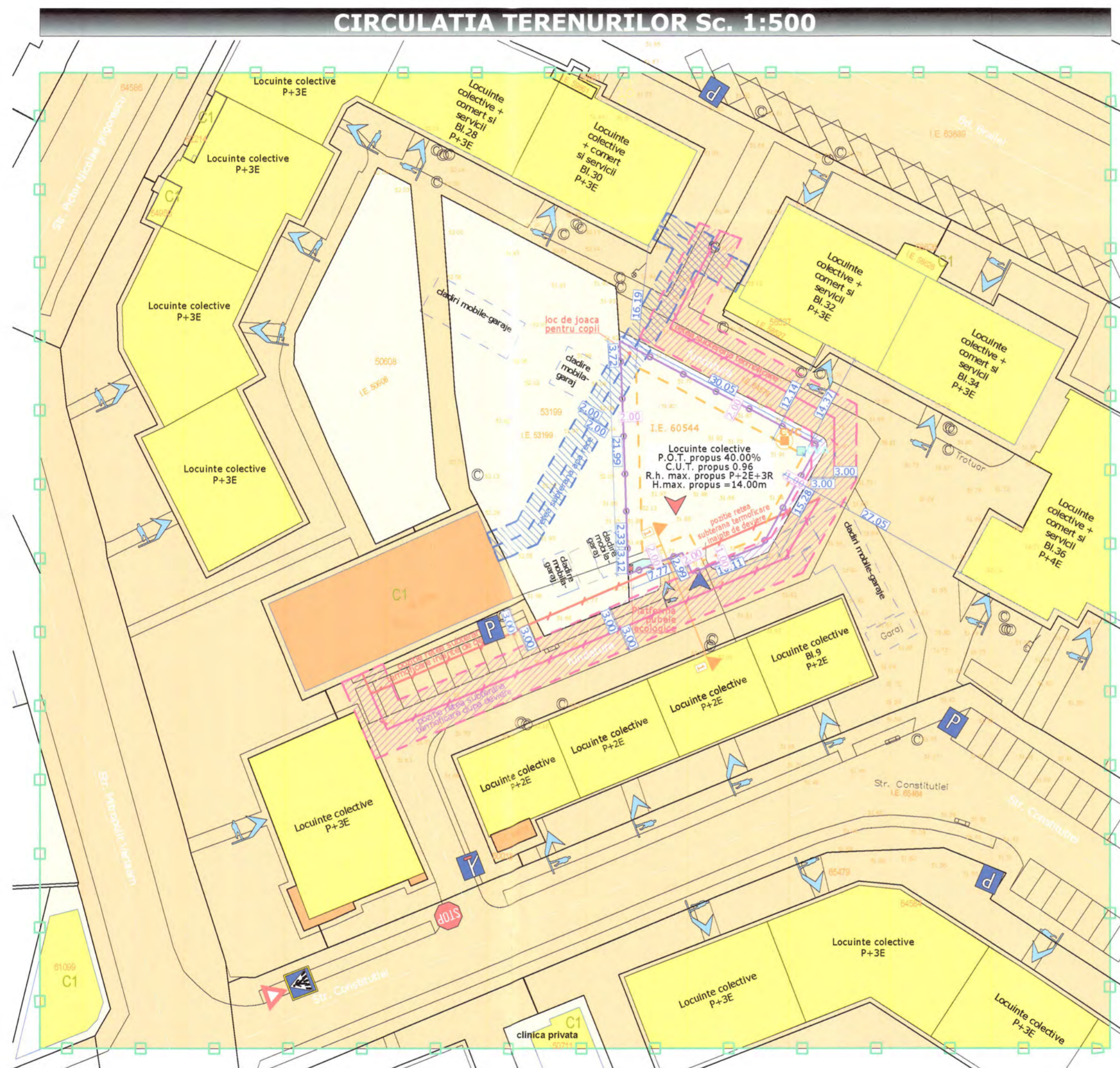
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA	Plansa U02.3
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2023		



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022  
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

## U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR



ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 10 LA  
PROIECTUL DE HOTARARE  
DIN 13.06.2024

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

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta



SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp		SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp	
		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani	Beneficiari: PETREA CRISTINEL
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Proiect Nr.: 787 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Jata: Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Plansa U03.0



**REGLEMENTARI RELETE EDILITARE Sc. 1:500**



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

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

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
<b>1. Edificabil:</b>	
	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare)
	Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare
	Restricții de construire de 3,00m fata de rețeaua subterana de termoficare. Devierea partiala a conductei se va face conform solutie aprobata a SC ENET SA, adresa nr. 37646 din 11.04.2024
	Rețeaua subterana de apa rece cu restrictii de construire 2.00m fata de conducta
<b>2. Circulatii si accesuri:</b>	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
<b>3. Indicatori de urbanism:</b>	
P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.96
<b>4. Regim de inaltime:</b>	
R.H.max. admisibil propus = P+2E+3R;	
H.max. admisibil propus = 14.00m;	
<b>5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:</b>	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.):	
	- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform PUG Focsani, se afla in UTR20, LC20, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun a se reglementa noi indicatori urbanistici pentru zona cu functiunea de locuire colectiva cu regim de inaltime P+2E+3R si dotari conexe si complementare
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
	Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii amenajate la parter
	Zone terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanatatea populatiei
	Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
<b>6. Utilitati edilitare:</b>	
	CVC camin de vizitare bransament general canalizare
	CVA camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

**LEGENDA- EDILITARE**

	Rețeaua de apa potabila stradala existenta , cond PEID PE100-RC, Dn 110 mm
	Extindere propusa -rețeaua stradala apa potabila, cond. PEHD, PE100-RC, Dn 110 mm bransament de apa rece propus, cond. PEID, Dn 32mm, Pn10 bar
	C.V.A. A Camin de apometru propus( contori cu citire la distanta)
	Rețeaua de canalizare stradala existenta PVC -Dn 315 mm
	Rețeaua de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 250mm
	CVR Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
	Cvx Camine de vizitare si racord pe canalizarea stradala propusa
	RECS Racord electric subteran
	Conducte subterane de termoficat propuse a fi deviate, de pe proprietate pe domeniul public :
	2 conducte OL-preizolate cu Dn 200mm, tur si retur agent de incalzire;
	1 conducta OL-preizolata cu Dn 100mm, pt apa calda de consum menajeri;
	1 conducta OL-preizolata cu Dn 75mm, ptr recirculare apa calda de consum

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z.	S = 18750.00 mp	Beneficiari: PETREA CRISTINEL	Proiect Nr.: 787 / 2023
SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	S = 514.00 mp		
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		P.U.Z.
PROIECTAT:	s. ing. L. Constandache		Data:
DESENAT:	s. ing. L. Constandache		2023
		Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), Judetul Vrancea	
		Titlu Plansa: REGLEMENTARI RELETE EDILITARE	
		Plansa U04.0	

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 57441/13.06.2024**

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>**

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 57391/13.06.2024 se fac următoarele precizări:

În cadrul ședinței CTATU din 30.05.2024 documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 04.06.2024,

De asemenea, în cadrul aceleiași ședințe a fost aprobat și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 pentru documentația P.U.Z: «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022».

Prin documentația de urbanism de tip PUZ se pot stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT max și CUT max, conform Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.

Precizăm faptul că în baza art 32\*, alin (7) din Legea nr. 350/2001: ”Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023, prelungit până la data de 13.06.2025, emis de Primăria municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 04.06.2024.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022»

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

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD**  
**Nr. 57391/ 13.06.2024**

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

## **REFERAT DE NECESITATE**

**privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>**

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023, cu scopul: «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022». În urma analizării documentației depuse, membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism au considerat oportună investiția, cu respectarea avizelor de specialitate.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 647 din 07.06.2022, cu scopul »Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R», în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 2 din 01.03.2023.

Pentru a se concretiza lucrarea a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 555 din 13.06.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: »Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R», cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022.

Prin cererea domnului Petrea Cristinel, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 92027/15.09.2023 și adresa de completare nr. 48550/16.05.2024, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022».

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>, a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 30.05.2024.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 04.06.2024.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>

**ARHITECT ȘEF**

George – Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT**

Ramona Ivan

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD**  
**Nr. 57449/ 13.06.2024**

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

## **RAPORT**

**la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>**

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m<sup>2</sup>, și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 57441/13.06.2024, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ, a fost emis certificatul de urbanism nr. 647 din 07.06.2022, cu scopul "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 2 din 01.03.2023.

Pentru a se concretiza lucrarea, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 555 din 13.06.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R", cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, respectiv domnul Petrea Cristinel, a solicitat emiterea avizului Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2024 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 2 din 04.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

Prin adresele nr. 96975/27.09.2022 și 97037/27.09.2022 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate transmite Direcției arhitect șef prin adresa nr. 103087/12.10.2022, condițiile obligatorii formulate și comunicate beneficiarului în adresa nr. 115239/08.11.2022, cu privire la faptul că terenul ce face obiectul PUZ - ului este străbătut de rețele tehnico – edilitare, sens în care se va avea în vedere relocarea acestora (motivată de faptul că proprietarul fondului învecinat a acționat în instanță Primăria municipiului Focșani). De asemenea, au fost înregistrate la Primăria municipiului Focșani, obiecțiuni, conform adreselor cu nr. 70282/11.07.2023, 71719/14.07.2023 și 70304/11.07.2023, venite din partea cetățenilor domiciliați în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal. Conform Ordinului (MDRAP) nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de



urbanism, elaboratorul documentației PUZ, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr.76672/31.07.2023 a transmis justificarea soluției urbanistice prezentate.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 51200/24.05.2024 cât și documentația P.U.Z au fost analizate și aprobate în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din 30.05.2024.

Terenul în suprafață măsurată de 514 m<sup>2</sup> (din acte: 525 m<sup>2</sup>), identificat cu numărul cadastral 60544, situat pe bd-ul Brăilei, T. 197, P. 10875, se află în proprietatea privată a soților Petrea Cristinel și Petrea Alina – Carmen, conform contract de vânzare – cumpărare nr. 178/08.02.2022. Imobilul se învecinează la nord, est și sud cu teren identificat cu numărul cadastral 60544, ce aparține domeniului public al municipiului Focșani, cu categoria de folosință curți – construcții și drum, iar la vest cu teren proprietate privată.

Conform PUG/2000, terenul se află în zonă pentru locuințe colective existente și funcțiuni complementare.

Pe terenul analizat, măsurată de 514 m<sup>2</sup> (din acte: 525 m<sup>2</sup>), se propune realizarea următoarelor subzone:

- funcțiune cu destinație de locuință colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+3R: 205,60 m<sup>2</sup>
- alei carosabile, parcări supraterrane, alei pietonale: 190,18 m<sup>2</sup>;
- spații verzi amenajate: 87,38 m<sup>2</sup>;
- dotări conexe (loc de joacă pentru copii – spațiu verde, platformă europubele ecologice propusă): 30,84 m<sup>2</sup>;

Din punct de vedere al zonificării funcționale, terenul reglementat nu își schimbă încadrarea funcțională.

Conform PUG/2000, aprobat prin H.C.L. nr. 36/30 martie 2000, terenul propus spre reglementare se încadrează în UTR 20 - LC 20 - zonă cu locuințe colective (blocuri) existente și funcțiuni complementare. Conform H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, art 15, anexa 2, procentul de ocupare a terenului pentru zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri este de 20%. Având în vedere regimul de înălțime al clădirii, de P+3E, coeficientul de utilizare al terenului, pentru zona menționată poate fi maxim 0,80, informație regăsită și în certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023.

Prin documentația de urbanism de tip PUZ se pot stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT max și CUT max, conform Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.

Precizăm faptul că în baza art 32\*, alin (7) din Legea nr. 350/2001: ”Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani.

Accesul la terenul reglementat prin documentația de urbanism ”Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R”, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022, se va realiza pe latura de sud a terenului reglementat, conform planșei ”Reglementări Urbanistice – Zonificare”.

Retragerea minimă pe latura de sud: limita edificabilului va fi la minim 1,00 m, maxim 2,00 m față de limita terenului, raportat la neregularitatea limitei pe latura de sud, cu respectarea avizelor de specialitate, conform Planșei ”Reglementări Urbanistice Zonificare”, cu respectarea avizului ENET SA nr. 5481/28.06.2023 și a adresei emise de ENET SA nr. 4085/13.05.2024. Retragerile minime față de limitele laterale se vor realiza, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, respectiv: pe latura de est: limita edificabilului

va fi la 1,00 m, față de limita terenului, iar pe latura de vest: retragerea față de limita de proprietate va fi la 2.00 m, conform "Planșei Urbanistice Zonificare" raportat la neregularitatea limitei pe terenului, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare și a avizelor de specialitate. Pe latura de nord, limita edificabilului va fi la 2,00 m față de limita terenului, cu respectarea avizului CUP SA nr. 4753/30.08.2023

Indicatorii urbanistici propuși:

POT – 40%

CUT – 0,96.

Regim de înălțime: P+2E+3R, H. maxim – 14 m;

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

Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Conform aviz Enet nr. 4085/13.05.2024, pe amplasamentul specificat există un canal termic secundar, în funcțiune, în imediata apropiere a Punctului Termic PT 39, ce generează o interdicție de construire (inclusiv împrejmuire) peste canalul termic din zonă, sau la o distanță mai mică de 3 m față de acesta, conform Planșei "Situția Existentă". Conform adresei ENET nr.4085/13.05.2024, și a declarației notariale a beneficiarului, autentificată cu nr. 710/26.09.2023, se poate realiza devierea rețelei termice, pe domeniul public, pentru a nu afecta furnizarea energiei termice către consumatori.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023, valabil până la data de 13.06.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în condițiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022»

**ARHITECT ȘEF**

George-Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT**

Ramona Ivan

Către .....

[conducătorul autorității administrației publice emitente\*

NRX..... din ..... 20 .....



NR: 92027

DATA: 15/09/2023

COD: 506EE

## CERERE

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

Subsemnatul\*1) PETREA CRISTINEL, CNP  
domiciliul/sediul\*2) în județul

cu

..., cod poștal ....., str.  
telefon/fax 0237 232 777., e-

mail [giobai proiect@yahoo.com](mailto:giobai proiect@yahoo.com)

în calitate de/reprezentant al - CUI -

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru/Planului Urbanistic de Detaliu\*3) „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R”, generat de imobilul\*4) MUN. FOCSANI, STR. BRAILEI, CF 60544, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 555 din 13.06.2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI (copie)

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

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

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

e) avizul de oportunitate (copie)

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

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

h) dovada informării și consultării publicului

i) taxa R.U.R.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin prezenta **declar că am fost informat că datele cu caracter personal** sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, de asemenea, **îmi exprim consimțământul** pentru solicitarea copiilor de pe avize, extraselor sau alte documente care au fost emise de către instituțiile publice.

.....

Semnătura\*\*)

# S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015  
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015  
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015  
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII

FOCSANI - ROMANIA  
B-DUL UNIRII NR. 49  
TEL./FAX +40 237 232 777



NR: 48550  
DATA: 16/05/2024  
COD: 31FFA

Către,

Municipalitatea Municipiului Focsani

Prin prezenta, va ~~inaintam~~ ~~inaintam~~ completările ca urmare a adresei nr. 37646/11.04.2024, privind proiectul: "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022", cu amplasamentul în: Mun. Focșani, Str. Brăilei, T. 197, P. 10875, CF 60544, Jud. Vrancea, beneficiar: PETREA CRISTINEL.

Documente anexate:

- Aviz Enet pentru executarea lucrarilor de deviere a canalului termic secundar ce traverseaza terenul;
- Plan de actiune;
- Plan de incadrare in teritoriu;
- Plan de incadrare in zona revizuit;
- Plan situatie existent revizuit;
- Planul reglementari urbanistice - zonificare, revizuit;
- Planul reglementari urbanistice - mobilare urbana, revizuit;
- Planul reglementari urbanistice - semnalizare rutiera, revizuit;
- Plan reglementari urbanistice - ilustrare urbana;
- Plan circulatia terenurilor revizuit;
- Plan reglementari retele edilitare revizuit;
- Documentatia pe suport electronic (C.D.) revizuita.

Vă mulțumim anticipat!

Data, 15.05.2024

Semnătură



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



Nr: 48550  
An: 2024  
Cod: 84842

## Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de\*1) **BENEFICIAR PETREA CRISTINEL PRIN SC GLOBAL PROIECT**, cu domiciliul/sediul\*2) în județul VRANCEA.municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **48550** din **16.05.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ Nr. 2 din 04.06.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) **Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2023 generat de imobilul\*4) municipiul Focșani, T.197, P.10875, pe terenul identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de măsurată 514 mp (din acte: 525 mp)**

Inițiator: **Petrea Cristinel**

Proiectant:**Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Conform PUG/2000, terenul în suprafață de măsurată 514 mp (din acte: 525 mp) se află amplasat în intravilanul municipiului Focșani, T.197, P.10875, având ca vecinătăți: la nord, est și sud - teren identificat cu numărul cadastral 60544 ce aparține domeniului public al municipiului Focșani, cu categoria de folosință: curți - construcții și drum, vest - teren proprietate privată**

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

- UTR LC 20;
- regim de construire: **P+3E**;
- funcțiuni predominante: **locuințe colective**;
- H max = **conform PUG/2000**;
- POT max = **20%**;
- CUT max = **0,8**;
- retragerea minimă față de aliniament = **conform PUG 2000**;;
- retrageri minime față de limitele laterale = **conform Codului Civil, cu respectarea O.M.S 119/2014**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform Codului Civil, cu respectarea O.M.S 119/2014**

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

- UTR L.C ;
- regim de construire: **P+2E+3R**;

- funcțiuni predominante: locuințe colective și dotări complementare, respectiv locuri de parcare, spații verzi și loc de joacă;
- H max = 14 m;
- POT max = 40%;
- CUT max = 0,96;
- retragerea minimă față de aliniament = Limita edificabilului va fi la minim 1 m, maxim 2 m, față de limita terenului, raportat la neregularitatea limitei pe latura de sud, cu respectarea avizelor de specialitate, conform Planșei "Reglementări Urbanistice Zonificare", cu respectarea Avizului Enet nr. 5481/28.06.2023 și a adresei nr. 4085/13.05.2024.
- retrageri minime față de limitele laterale = Limita edificabilului pe latura de est va fi la 1 m, față de limita terenului, iar pe latura de vest: retragerea față de limita de proprietate va fi la 2 m, conform Planșei "Reglementări Urbanistice Zonificare", cu respectarea avizului CUP SA nr. 4753/30.08.2023;
- retrageri minime față de limitele posterioare = Limita edificabilului pe latura de nord va fi la 2 m față de limita terenului, conform Planșei "Reglementări Urbanistice Zonificare", cu respectarea Avizului CUP SA nr. 4753/30.08.2023;
- circulații și accese: Accesul pe teren se va realiza pe partea de sud, din calea de acces identificată cu numărul cadastral 65479. Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, conform H.C.L. nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Se recomandă solicitarea unei nomenclaturi stradale.
- echipare tehnico-edilitară: Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Conform aviz Enet nr. 4085/13.05.2024, pe amplasamentul specificat există un canal termic secundar, în funcțiune, în imediata apropiere a Punctului Termic PT 39, ce generează o interdicție de construire (inclusiv împrejmuire) peste canalul termic din zonă, sau la o distanță mai mică de 3 m față de acesta, conform Planșei "Situația Existentă". Conform adresei ENET nr.4085/13.05.2024, și a declarației notariale a beneficiarului, autentificată cu nr. 710/26.09.2023, se poate realiza devierea rețelei termice, pe domeniul public, pentru a nu afecta furnizarea energiei termice către consumatori.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 555 din 13.06.2023, emis de Primăria municipiului Focșani .

Arhitect sef,  
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică: sau

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

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

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

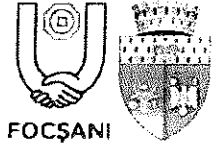
\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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





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



Nr: 17564  
An: 2023  
Cod: F482



Aprobat,  
Primar,  
Cristi Valentin Mișailă

Ca urmare a cererii adresate de\*1) **PETREA CRISTINEL**, cu domiciliul/sediul\*2) în  
, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 17564 din 16.02.2023 .  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
cu modificările și completările ulterioare, se emite

#### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 01.03.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3) **Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R** generat de imobilul\*4) municipiul Focșani, T. 197, P. 10875, număr cadastral 60544, pe terenul în suprafață măsurată de 514 mp (din acte: 525mp), cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:  
Conform anexei\*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de teren - cale de acces, identificată cu numărul cadastral 65479, la sud de teren - cale de acces, identificată cu numărul cadastral 65479, la est de teren - cale de acces, identificată cu numărul cadastral 65479, la vest de teren proprietate privată
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți  
Se propune o zonă cu funcțiunea de locuință colectivă și dotări complementare, cu regim de înălțime P+2E+3R, H. maxim propus = 14 m, spațiu verde, locuri de parcare și loc de joacă.
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)  
Regim înălțime P+2E+3R, cu înălțimea maximă propus = 14 m, POT maxim 40%, CUT - 1,5.  
Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de vest, retragerea față de limita de proprietate va fi de 2m. Limita edificabilului pe latura de est va fi de 1 m, pe latura de nord va fi de 2 m, iar pe latura de sud de 1 m, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014. Retragerile propuse față de limitele laterale de proprietate se vor realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea O.M.S. nr. 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teren se va realiza pe partea de sud, din calea de acces identificată cu numărul cadastral 65479. Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform H.C.L. nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare.

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 647/07.06.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

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

Informarea și Consultarea publicului se va realiza conform H.C.L. nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

Inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site-ul primăriei municipiului Focșani, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din H.C.L. nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 647 din 07.06.2022, emis de Primăria municipiului Focșani .

Achitat taxa de 53 lei, conform Chitanței nr.17678 din 16.02.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.02.2023.

**Arhitect sef,  
George - Daniel Păduraru - Coban**

R.I. / 2Ex.

\*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

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

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

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

\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse

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

\*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

\*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Municipiului.....;

- Primăria Orașului.....;

- Primăria Comunei.....;

\*\*\*) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;

- Primar.

\*\*\*\*) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



Nr. 4085 /13.05.2024

**Către,  
Petrea Cristinel**

Referitor la adresa dumneavoastră, înregistrată la S.C. ENET S.A. – Focșani cu nr. 4030 din 10.05.2024, prin care ne solicitați “acordul cu privire la posibilitatea executării lucrărilor de deviere a canalului termic secundar din imediata apropiere a P.T. 39 ce traversează terenul” aflat în proprietatea domnului Petrea Cristinel, pe cheltuială proprie, din *Str. Brăilei, identificat prin CF/Fișă cadastrală 60544/60544; Nr. topografic T 197, P 10875*, conform planșă anexată, vă comunicăm avizul nostru favorabil cu respectarea următoarele condiții:

Devierea se va executa pe teren public, fără a afecta furnizarea energiei termice către consumatori (apă caldă menajeră și încălzire) și cu respectarea normativelor NP-058-02 și NP-029-98, referitor la execuția rețelelor preizolate.

Toate materialele folosite trebuie să aibă certificate de calitate.

La începerea lucrărilor vă rugăm să luați legătura cu Maistrul de zonă dl. Tofan Maricel, tel. 0732.190.883, pe care îl veți găsi la Punctul Termic nr. 44 din str. Rarău.

**Administrator Special**  
Ing. Merchea Manole

**Serv. Tehnic-Investiții-M.R.P**  
Sing. Rădvan Nicolae

**Întocmit,**  
Ing. Dascălu Daniel

DUPLICAT

## Declarație

Subsemnatul **PETREA CRISTINEL**, cetățean

cunoscând sancțiunile Legii penale pentru fals în declarații, prevăzute de art. 326 din Codul penal, declar următoarele: -----

În calitate de proprietar al terenului situat în intravilanul municipiului Focșani, str. Brăilei, județul Vrancea, în Tarla 197, Parcela 10875, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 178 din 08 februarie 2022 de BIN Nicolae Corina din Focșani, declar că mă oblig să execut lucrările de deviere a canalului termic secundar, din imediată apropiere a Punctului Termic nr. 39 ce traversează terenul proprietatea mea, pe terenul public, pe cheltuială proprie, fără a afecta furnizarea energiei termice către consumatori (apă caldă menajeră și încălzire) și cu respectarea normativelor NP-058-02 și NP-029-98, referitoare la execuția rețelelor preizolate. -----

De asemenea mă angajez să folosesc pentru execuția lucrării doar materiale cu certificate de calitate. -----

În general voi respecta toate condițiile stipulate în Avizul emis de Enet SA Focșani prin adresa nr. 8444 din data de 25 septembrie 2023 precum și normele legale în vigoare. -----

Dau prezenta declarație pentru a servi oriunde trebuie o va cere -----

Tehnoredactat la sediul BIN CEL-MARE ALINA din municipiul Focșani, str. Bucegi, nr. 4, sc. 1, ap. 2, parter, județul Vrancea, într-un exemplar original și 2 (două) duplicate, ce au aceeași forță probantă ca și originalul, din care 1 (unul) s-a înmănat părții, astăzi data autentificării. -----

Declarant,  
**PETREA CRISTINEL,**

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL CEL-MARE ALINA  
LICENȚA DE FUNCȚIONARE Nr. 249/4321/09.12.2020  
SEDIUL: str. Bucegi, nr. 4, sc. 1, ap. 2, parter;  
Mun. Focșani, jud. Vrancea  
TEL: 0337/107400  
[bnpcelmare@yahoo.com](mailto:bnpcelmare@yahoo.com)

Nr. 786

### INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 710

din ANUL 2023 LUNA septembrie ZIUA 26

În fața mea, **CEL-MARE ALINA**, *notar public*, la sediul biroului s-a prezentat:  
**I. PETREA CRISTINEL**.

care, după citirea actului, a declarat că a înțeles conținutul acestuia care corespunde  
voinței sale, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

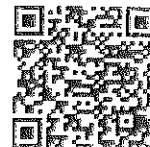
În temeiul art. 12 lit. b din Legea 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 72 lei/TVA inclus cu bon fiscal nr. 6 / 2023 / Biroul Notarial

NOTAR PUBLIC,  
**CEL-MARE ALINA**

Prezentul duplicat s-a înmănat în AAZ  
exemplare de CEL-MARE ALINA, notar public  
astăzi, data autentificării actului, și are aceeași  
forță probantă ca originalul.  
Notar public  
CEL-MARE ALI



Nr: 55274  
An: 2023  
Cod: 692FE

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 555 din 13.06.2023

În scopul: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2023.**

Ca urmare a cererii adresate de **PETREA CRISTINEL** cu domiciliul în :  
satul , , sectorul -, cod poștal -, telefon/fax **0237/232777 (SC GLOBAL PROIECT SRL)**, email -, înregistrată la nr. **55274** din **26.05.2023**,  
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **VRANCEA**, municipiul **Focsani**, strada **BRĂILEI**, sau identificat prin  
CF 60544 nr. topografic T. 197, P. 10875, nr. cadastral 60544  
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Focsani nr. 36/30.03.2000 .  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafață măsurată de 514 mp (din acte: 525 mp) este proprietatea privată a soților Petrea Cristinel și Petrea Alina-Carmen, fără sarcini notate conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 178/08.02.2022 și a înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare cu nr. cerere 56530/25.05.2023, se află situat în intravilanul municipiului Focsani.

Imobilul nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie curți-construcții.

Destinația stabilită: conform PUG/2000 - UTR 20 - LC 20, imobilul se află în zonă cu locuințe colective (blocuri) existente și funcțiuni complementare. Terenul se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei " B ". Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focsani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018 și HCL nr. 345/29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focsani.

Propunere: "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3R".

### 3.1 REGIMUL TEHNIC:

Lucrările solicitate de "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3R" se vor putea realiza după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal însoțit de ilustrare de arhitectură pentru terenul proprietate în relație cu proprietățile învecinate, care va detalia modul specific de construire în raport cu funcționalitatea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. Conform PUG, indicatorii urbanistici aferenți zonei de locuințe colective existente sunt regim de înălțime (P+3), respectiv POT<sub>max</sub>=20%, CUT<sub>max</sub>=0,8, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, cu condiția asigurării locurilor de parcare și a spațiilor verzi în incintă, potrivit destinației, conform HGR 525/1996 și a HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Prin PUZ se vor stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT max și CUT max, conform Legii nr.350/2001, republicată. Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Legii nr. 184 / 2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect. Utilitățile se vor asigura pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate. PUZ- ul se va elabora în baza avizului de inițiere care va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism precum și avizele și acordurile solicitate prin avizul de oportunitate. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente, respectiv minimum distanța H a clădirii propuse, conform OMS nr. 119 / 2014, anexa 1, art. 3, alin. (1) și (2). În caz de nerespectare a distanțelor minime se va întocmi un studiu de însorire. Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focșani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și Hotărârea privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani aprobată prin HCL nr. 345/29.07.2019. Primaria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local al municipiului Focșani a raportului informării și consultării publicului, conform HCL NR. 239 / 2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Inițiatorul PUZ -ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239 / 30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv. Se vor solicita avizele necesare impuse de legislația în vigoare. Pentru elaborarea documentației de urbanism în curs de aprobare PUZ CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3R, se mențin avizul de oportunitate nr. 2/01.03.2023 și avizele obținute în baza certificatului de urbanism nr. 647/07.06.2022, pentru același amplasament și același obiectiv.

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

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

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2023.**

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

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

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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/reîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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

c) :

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

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

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

alimentare cu apa

canalizare

gaze naturale

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul Rutier - acces;

Acord Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate, Primăria Municipiului Focșani pentru acces;

Directia de Dezvoltare Servicii Publice - pf. acces;

C.T.U.A.T. Focșani; HCL,

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

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor); Aviz oportunitate CTATU. Studiu geotehnic; Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOULI și 2. Dovada R.U.R.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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

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

PRIMAR  
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,  
Marta Carmen Ghjută

ARHITECT ȘEF,  
George - Daniel Păduraru -  
Coban

I

ȘEF SERVICIU,  
Andreea Chekeiu

ÎNTOCMITIV  
Luminita Moada

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 43983 din 26.05.2023

Achitat taxa de urgență de lei, conform Chitanței nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de \_\_\_\_\_

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 555 din 13.05.2023  
de la data de 13.06.2024 până la data de 13.06.2025

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

**PRIMAR,**

CRISTI VALENTIA MEGALIA

**SECRETAR GENERAL,**

MARTA-CARMEN GAIUȚĂ

**ARHITECT-ȘEF,**

GEORGE-DANIEL PĂDUNARU-COȘBAN

**ȘEF SERVICIU,**

ANDREEA CHERATO

**ÎNTOCMIT,**

ANDREEA CHERATO

Data prelungirii valabilității 06.06.2024

Achitat taxa de 4 lei, conform chitanței nr. 43187(62) din 28.05.2024.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.