



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51287/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» – extravilanul municipiului Focșani, T. 88, P. 449, identificat cu numerele cadastrale 70639 și 70621, în suprafață totală de 10004 m² (din acte), 9880 m² (suprafață măsurată)

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51287/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» – extravilanul municipiului Focșani, T. 88, P. 449, identificat cu numerele cadastrale 70639 și 70621, în suprafață totală de 10004 m² (din acte), 9880 m² (suprafață măsurată), referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 58405 /17.06.2024, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 58410 / 17.06.2024;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 58179 / 17.06.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația PUZ: «PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», a domnilor Harca Mircea și Bădărău Ioan, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 51173/24.05.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 4 din 05.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 1253 din 28.11.2022 emis de către Primăria Municipiului Focșani;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 51287/24.05.2024 privind documentația «PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» – extravilanul municipiului Focșani, T. 88, P. 449, identificat cu numerele cadastrale 70639 și 70621, în suprafață totală de 10004 m² (din acte), 9880 m² (suprafață măsurată), conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» – extravilanul municipiului Focșani, T. 88, P. 449, identificat cu numerele cadastrale 70639 și 70621, în suprafață totală de 10004 m² (din acte), 9880 m² (suprafață măsurată), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan de încadrare în zonă), nr. 5 (Plan de încadrare în UAT Focșani – Plan de încadrare în UTR-PUG Focșani), nr. 6 (Plan situație existentă) nr. 7 (Plan reglementări urbanistice), nr. 8 (Plan ilustrare urbanistică), nr. 9 (Plan rețele edilitare), nr. 10 (Plan circulația juridică a terenului) și nr. 11 (Plan etapizarea investiției), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarul Planului Urbanistic Zonal este obligat sa înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

Art.4. Autorizațiile de construire pentru locuințe și pentru zona de servicii se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de receptie la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525/1996, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

Art.5. 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.6. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan de încadrare în zonă), nr. 5 (Plan de încadrare în UAT Focșani – Plan de încadrare în UTR-PUG Focșani), nr. 6 (Plan situație existentă) nr. 7 (Plan reglementări urbanistice), nr. 8 (Plan ilustrare urbanistică), nr. 9 (Plan rețele edilitare), nr. 10 (Plan circulația juridică a terenului) și nr. 11 (Plan etapizarea investiției), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală domnilor Harca Mircea și Bădărău Ioan, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef, Compartimentul Agricultură.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RADU NIȚU**

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

**Municipiul Focșani, 07 AUGUST 2024
Nr. 255**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 255 DIN
2024



Nr. 51287 / 24.05.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

**"PUZ – Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 m²,
pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale"**

Extravilanul municipiului Focșani, T. 88, P. 449, pe terenul identificat
cu numerele cadastrale 70639 și 70621, în suprafață totală de 10004 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către domnii Harca Mircea și Bădărău Ioan, în calitate de beneficiari al proiectului "PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale", extravilanul municipiului Focșani, T. 88, P. 449, pe terenul identificat cu numerele cadastrale 70639 și 70621, în suprafață totală de 10004 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării "PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1253 din 28.11.2022, de către Primăria Municipiului Focșani. În baza certificatului de urbanism menționat, a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

Conform PUG/2000 terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură – terenuri agricole din extravilan. Prin Planul Urbanistic Zonal menționat se propune dezvoltarea unei subzone - servicii și a unei subzone - locuințe individuale.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către domnii Harca Mircea și Bădărău Ioan, solicitare de informare a publicului (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 129974/19.12.2022 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



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





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



panou 2), conform adresei înregistrată la Primăria municipiului Focșani sub nr. 71874/14.07.2023. 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. 131174/21.12.2022 și nr. 74968/25.07.2023. Astfel aceste tipuri de informare – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 22.12.2022 – 23.01.2023 (model panou 1) și 26.07.2023 – 25.08.2023 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism tip P.U.Z., prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 21.12.2022 (model 1) și 21.07.2023 (model 2) iar perioada afișării a fost (21.12.2022 – 14.01.2023 - model 1) și (21.07.2023 – 14.08.2023 - model 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 21.12.2022 – 24.05.2024, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea *Urbanism*, la submeniul "P.U.Z.-propuse", a fost postată lucrarea preliminară denumită "PUZ – Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 m², pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale"

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.

În baza legislației în vigoare au fost informații vecinii adiacenți, posibil afectați de noile reglementări propuse, conform adreselor nr. 32708/28.03.2023, 32694/28.03.2023 și 32890/29.03.2023. Compania Națională de Căi Ferate CFR SA, prin adresa nr. 730/CD/382/28.04.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 46207/04.05.2023 transmite observații cu privire la reprezentarea pe planșe a zonei cadastrale CFR, precum și a zonei de siguranță în conformitate cu art. 29 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată, și anume, figurarea retragerii de 20 m de la axa căii ferate în zona de siguranță și figurarea zonei de protecție la limita a maxim 100 m de la axa căii ferate. Elaboratorul documentației "PUZ - Atragere teren în intravilan cu suprafața de 10004 mp, pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale" a fost informat prin adresa nr. 48271/09.05.2023 referitor la observațiile transmise de către Compania Națională de Căi Ferate CFR SA, cu





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



solicitarea integrării în documentația de urbanism a regulilor privind amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate.

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

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

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

PRIMAR
Cristi Valentin Mășăla



SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Mădălaru-Coban

ÎNTOCMIT,
Elena-Mădălina Dulea

**PRESEDINTE DE
SEDINȚA
RADU NIȚU**



**CONTRASEMNEAZA,
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 Web: www.focsani.info



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 2 LA
HOTĂRÂREA NR. 255 DIN
2024

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

A. Date de recunoaștere a documentației :

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. - ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU
SUPRAFATA DE 10.004 , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI
SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari: **HARCA MIRCEA SI BADARAU IOAN**

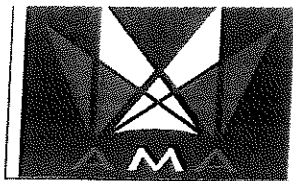
Proiectanti: **CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
SC ADIMAR ARH STUDIO SRL**

Amplasament: **Extravilanul municipiului Focsani ,T-88 , P-449, nr.cad.70639 , 70621,
jud.Vrancea.**

Nr. proiect: **24/2022**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborarii: **IUNIE 2023**



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

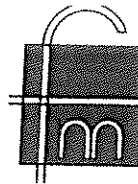
Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBESŢI, JUDEŢUL VRANKA

CUI: 46515668

Nr. înmatriculare: 139/736/2022

EUID: ROONRC.139/736/2022

Telefon: 0762.474.173



DAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

B. Categoriile de costuri


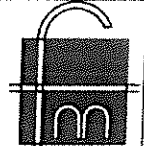
Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor.

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

C. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare : <ul style="list-style-type: none">- întocmire PUZ- studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)- documentație tehnică pentru obtinerea autorizației de construire- proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none">- Cheltuieli pentru consultanță- Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: <ul style="list-style-type: none">- amenajarea terenului;- amenajare acces, circulații carosabile și pietonale în incintă;- drenarea terenului (dacă este necesar);- amenajări pentru protecția mediului;	Suportate de către investitori privați

	S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. SEDIUL: STR. NICOLAE BULEA 10, GEORGIUȘI, JUDEȚA MARAMURĂȘ CUI: 46015668 Nr. înregistrare în C.C. 3297 / 26.07.2012 FIȘA: ROXDIURC 1897 / 26.07.2012 Telefon: 0762.474.174	 CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul:Focsani,str.Mare a Unirii nr.26A, VN CIF:22382653 Telefon:0744.600.352
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

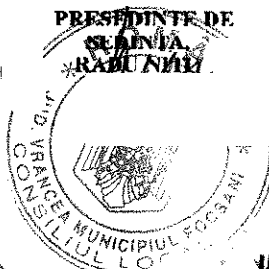
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: <ul style="list-style-type: none"> - cheltuieli pentru alimentarea cu apă și canalizare a obiectivului în baza unui proiect de specialitate; - cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; 	Suportate de către investitori privați
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Dotări 	Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

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

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

VERIFICAT,
 arh. Florin MANDRU



CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA,

INTOCMIT,
 arh. Adrian GAFITEI



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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. PENTRU ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

AMPLASAMENT: Extravilanul municipiului Focsani , T-88 , P-449, nr.cad.70639 , 70621 , jud.Vrancea.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

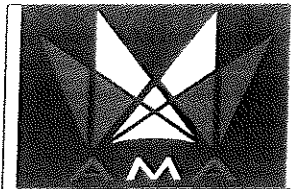
1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

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

2. Baza legală a elaborării

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

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



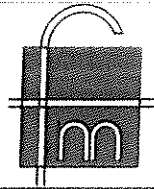
S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Str. Victoriei nr. 110
110000 BUCUREȘTI, JUDEȚUL BUCUREȘTI

Id. înmatriculare: J39/236/2022

Id. înmatriculare: J39/236/2022

Telefon: 0262.424.173



CAB. IND. ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu: Focsani, str. Mare a Unirii

nr. 26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

3. Domeniul de aplicare

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

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în jud. Vrancea, în Extravilanul municipiului Focsani, T-88, P-449, nr.cad.70639, 70621, jud.Vrancea.

3.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

- NORD – Gongu Emanuel;
- SUD - Asan Vasile ;
- EST - Str.Militari ;
- VEST - Cale ferata ;

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

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

În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **locuințe și servicii**.

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

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

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

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

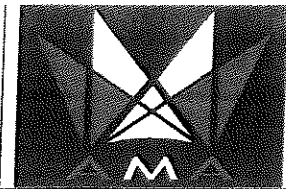
2. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației.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

3. Aspectul exterior al clădirilor.

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

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.



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

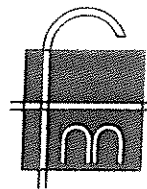
Sediul: Str. VICTOR BĂLĂNESCU, nr. 18,
CUCURBETSU, JUDEȚA MEHADIA

CIF: 46515668

Pr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: R00NRK... J39/736/2022

Telefon: 0762.474.173



CAB. IND. ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii

nr. 26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

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

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

1. Siguranța în construcții.

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

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

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

- HG nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

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

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

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

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

4. Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos. Procentul maxim de ocupare a terenului este de:

- I.S – subzona servicii $POT_{max} = 50,00 \%$,

- L.I - subzona locuințe individuale $POT_{max} = 40,00 \%$ (loturi până la 500 mp) .

- L.I - subzona locuințe individuale $POT_{max} = 35,00 \%$ (loturi mai mari 500 mp) .

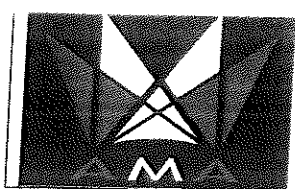
5. Coeficientul de ocupare a terenului.

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

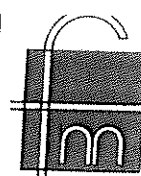
-I.S – subzona servicii $CUT_{max} = 1.5 \%$,

- L.I - subzona locuințe individuale $CUT_{max} = 1.05 \%$ (loturi până la 500 mp) .

- L.I - subzona locuințe individuale $CUT_{max} = 0.95 \%$ (loturi mai mari 500 mp) .



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.
Sediul societății: STR. VICTORIEI NR. 12,
DOBROEȘTI, JUDEȚA VRABIEI
C.I. 46515668
In. în vigoare: 139/236/2022
EUID: ROONR: 139/236/2022
Telefon: 0762.424.173



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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Orientarea față de punctele cardinale.

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

3. Amplasarea față de aliniament.

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

- EST: față de str. Militari, la o distanță de 4,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- Drumul nou creat , la o distanță de 4,00 m măsurată de la limita de proprietate a drumului.

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

- împrejuriri și casa poartă (maxim parter).
- construcții temporare/ provizorii.
- garaje auto – regim de înaltime - parter , suprafata maxima de 40 mp , h max – cornisa / atic – 3.50 m , avand finisaje similare cu cele a imprejuririi.
- clădiri și instalații edilitare.
- parcaje.

4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

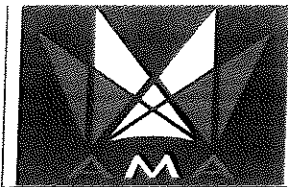
5. Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.
Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

6. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.

Distanța de la o clădire până la limita de proprietate laterale din Est si Vest , conform Codului Civil .

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării O.M.S. nr. 119/2014, completat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



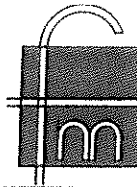
S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul: Calea CFR - VESTICĂ, BORDOȘTI, JUDEȚA VARGHEȘA
C.F.I. 26515665

Pr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: R00NRC. J39/736/2022

telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF:22382653

Telefon:0744.600.352

7. Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

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

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

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

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

Față de limita Vestică – Cale Ferata (C.F.R) se impune o zona de siguranta a infrastructurii feroviare de **20,00 m – cu interdicție de construire**, masurata din axul caii ferate (firul I al liniei CF) , zona de protectie a infrastructurii feroviare de **100,00 m**, masurata din ^{linia cad. ferata} axul caii ferate (firul I al liniei CF) si amplasarea locuintelor individuale la o distanta de min. 38 m fata de axul caii ferate (firul I al liniei CF).

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri fata limita de proprietate a drumului public va fi **4.00 m**.

8. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998.

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

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

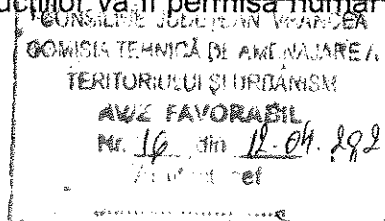
4. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

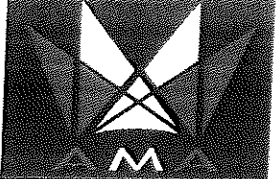
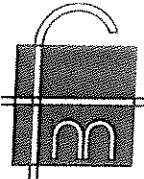
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.



	<p>S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. SEDIU: STR. VICTORIEI NR. 12 BUCUREȘTI, JUDEȚUL MĂRĂREȘ C.I.B.: 26515ear8 Nr. înmatriculare: J39/236/2022 EUIE: ROORIK - J39/236/2022 Telefon : 0762.474.173</p>		<p>CAB. IND. ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii nr.26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352</p>
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Realizarea de rețele tehnico - edilitare.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

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

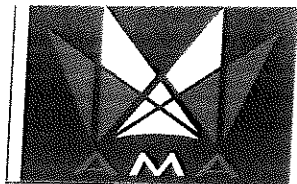
3. Se va trata ca spațiu verde minim 45,00% din suprafața totală a fiecărei parcele – subzonei de locuinte individuale și 10,00% din subzona de servicii.

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

5. Împrejurimile se vor realiza conform cu împrejurimile din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

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

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



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

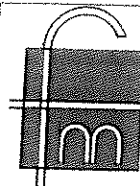
STR. MARE A UNIRII, 1B
COCOBESII, JUDEA VRANKA

CIF: 45215568

Nr. Inmatriculare: J39/736/2022

EUJD: ROONRC - 139/736/2022

Telefon: 0762.474.173



CAB. IND. ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu: Focsani, str. Mare a Unirii

nr. 26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zona propusa a fi atrasa in intravilan va avea functiune mixta , compusa din doua subzone principale functionale : subzona locuinte individuale si subzona servicii , stabilite conform cerințelor documentației si evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.

Zona functionala mixta va cuprinde alte doua subzone functionale - conexe celor doua subzone principale : subzona cai de circulatii si subzona spatii verzi publice, fiecare fiind reprezentată distinct:

- **I.S. – SUBZONA SERVICII**
- **L.I. – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
- **C.C. – SUBZONA CAI DE CIRCULATII**
- **S.V. – SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE**

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

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

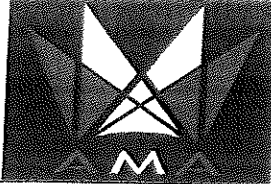
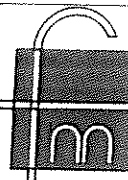
L.I – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă propusa pentru zona este cea rezidentială - Locuintele vor fi de tip individual sau duplex - cu maxim 2 unitati locative/parcela.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Administrative- birouri, sedii de firme, spatii destinate desfasurarii profesiilor liberale.
- Platforme rutiere pentru accesul la subsol si cele destinate circulatiilor de pe parcela , garaje
- Dotari prestari servicii compatibile cu locuirea
- Dotari de comert alimentar si nealimentar de mici dimensiuni(max 150 mp),alimentatie publica(max 50 pers) , cabinete medicale(cabinet stomatologic, cabinet medic de familie, etc)fara necesitatea obtinerii acordului notarial al vecinilor.
- Accese pietonale și carosabile.
- Spații verzi amenajate.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

	<p>S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul: Str. Victoria nr. 12, ODOBESHTI, JUDEA VRANKA C.P.: 1651668 Nr. Inmatriculare: J19/736/2022 EUID: R00NRC J19/736/2022 Telefon : 0762.474.173</p>		<p>CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul:Focsani, str.Mare a Unirii nr.26A, VN CIF:22382653 Telefon:0744.600.352</p>
----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 3. Utilizări permise:

- Construirea de locuinte cu maxim 2 apartamente/parcela cu garaje/anexe aferente.
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive.
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări.
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

Art. 4. Utilizări permise cu condiții.

Realizarea de ateliere sau spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.

Art. 5. Interdicții temporare.

Nu există interdicții temporare de construire.

Art. 6. Utilizari interzise:

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

Art. 7. Procentul de ocupare al terenului.

- L.I - subzona locuinte individuale $POT_{max} = 40\%$ (loturi pana la 500 mp) .
- L.I - subzona locuinte individuale $POT_{max} = 35\%$ (loturi mai mari 500 mp).

Coefficientul de ocupare al terenului

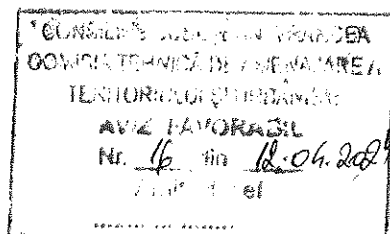
- L.I - subzona locuinte individuale $CUT_{max} = 1.05\%$ (loturi pana la 500 mp) .
- L.I - subzona locuinte individuale $CUT_{max} = 0.95\%$ (loturi mai mari 500 mp) .

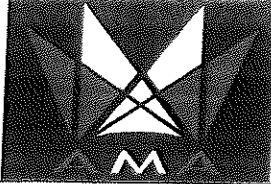
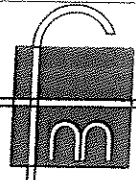
Art. 8. Înălțimea construcțiilor.

Regimul maxim de înălțime admis este P,P+M,P+1E,P+1E+M

$H_{min. \text{ cornișă}} = 3,00m$

$H_{max. \text{ cornișă}} = 8,00m$



	<p>S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. SEDIU: CAL. STR. MARE UNIRE 128, ODOBESTI, JUD. VRANKA CIF: 46515668 Nr. înmatriculare: 139/736/2022 EUID: R00NRC.139/736/2022 telefon: 0762.424.173</p>		<p>CAB. IND. ARHITECTURA FLORIN MANDRU SEDIU: Focsani, str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352</p>
----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I.S – SUBZONA SERVICII

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a subzonei: servicii care nu necesită autorizație de mediu - activități care nu se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007 sau activități ce se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007, dar fără a îndeplini aspectele menționate la observații, cu obligația respectării legislației de protecția mediului în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

Punct de alimentare publica si comert en detail in constructii provizorii (de tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp) si circulatii auto.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 3. Utilizări permise.

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cele cu destinatia servicii: de tip comercial, spatii de birouri si spatii administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, cabinete medicale, notariale si de avocatura, showroom, alimentatie publica (pentru maxim 50 de persoane), spatii de prestari servicii, reprezentante si agentii si depozitare aferenta functiunilor existente in interiorul cladirii.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții.

Sunt permise funcțiunile de locuire individuale numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

Art. 5. Interdicții temporare.

Nu există interdicții temporare de construire.

Art. 6. Utilizări interzise.

Pentru toata zona reglementata sunt interzise urmatoarele functiuni: locuinte individuale si colective, gospodarie comunala, cimitire, depozite deseuri si agro-zootehnice, industrie - altele decat cele permise.

Art. 7. Procentul de ocupare al terenului.


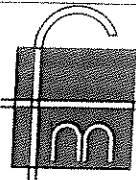
Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 50,00%.
 Coeficientul de utilizare a terenului va fi 1.5.

Art. 8. Înălțimea construcțiilor.

Regimul maxim de înălțime admis este P,P+M,P+1E,P+1E+M ,P+2E

H_{min.} cornișă= 3,00m

H_{max.} cornișă= 10,00m

	<p>S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. Adresa (sediu): STR. VICTORIEI NR. 15 ODORHEȘTI, JUDEȚA VRAHOLA CIF: 46515668 Nr. înmatriculare: 1397236/2022 EUID: R004R01J397236/2022 Telefon : 0762.474.173</p>		<p>CAB. IND. ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu: Focsani, str. Mare a Unirii nr.26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352</p>
----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CC – CAI DE CIRCULAȚIE

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a subzonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto, a bicicliștilor și pietonilor.

Art. 3. Funcțiuni complementare: - rețele tehnico-edilitare;

- semnalizare rutieră;
- spații verzi de aliniament.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 4. Utilizări permise: - Lucrari de amenajare a străzilor propuse , a trotuarelor pe bază de proiect tehnic și a rețelelor edilitare;


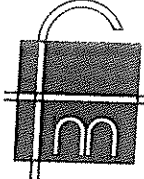
Art. 5. Utilizări permise cu condiții: - orice intervenție este condiționată de respectarea PUZ-ului și regulamentului local de urbanism.

Art. 6. Utilizări interzise:

- neasigurarea scurgerii apelor pluviale în mod corespunzător;
- executarea de lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- executarea de construcții, panouri publicitare, împrejmuii sau plantații care să împiedice vizibilitatea pe străzi, în curbe și în intersecții;
- amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

Art.7. Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Art.8. Interdicții totale de construire: nu este cazul.

	<p>S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L. SEDIU: BULEZARDUL STR. VIKTOR I. I. BRUCU, 16 COLOMBIESTI - JUDEA VRANKA, E.A. C.P. : 46515668 Nr. Inmatriculare: J39/236/2022 PUII: ROONRC - 139/236/2022 Telefon : 0762.474.173</p>		<p>CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU SEDIU:Focsani, str.Mare a Unirii nr.26A, VN CIF:22382653 Telefon:0744.600.352</p>
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SV - SPAȚII VERZI PUBLICE

1. Delimitare

Subzona este delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice.

2. Caracteristici

Zonele verzi vor fi amplasate in partea de vest a amplasamentului , in suprafata de 591 mp , cca 6%.

3. Reglementări

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

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere etc.) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Se pot amplasa drumuri, rețele edilitare, plantații, elemente de signalistică fără a periclita vizibilitatea participanților din trafic.

4. Organizarea sistemelor de spații verzi

- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

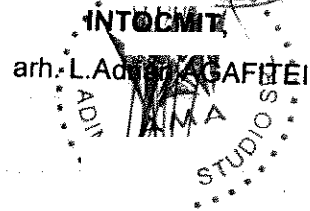
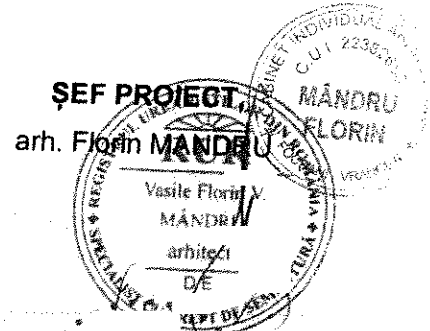
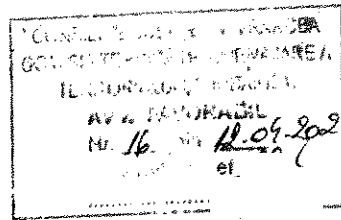
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

V. CONCLUZII

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



**PRESĂDINTE DE
SEDINȚA,
RADUȘ NITĂ**



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ LA
HOTĂRÂREA NR. 235 DIN
2024

N

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U1 INCADRARE IN ZONA



PRESEDINTE DE
CABINETUL
MARE A UNIRII

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARIU GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHILUFA



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.
Sediu societate: STR. VICTORIEI NR. 138
ODOBESTI, JUDEȚUL VRANCEA
CIF: 46515668



**CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU**
tel. 0744600352 C.I.F. 22352693
str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

Beneficiar:
HARCA MIRCEA si BADARAU IOAN

Vasile Florin
MANDRU
arhitect
DE
SEMNALIST ET. DREPT DE
PROIECTARE

Proiect nr:
24/2022

ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH. ADRIAN AGAFITEI
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITLI

Scara:	1:1000	Titlu proiect:	P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza:	PUZ
Data:	02/2023	Titlu planșă:	Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea	Planșă nr.:	U1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

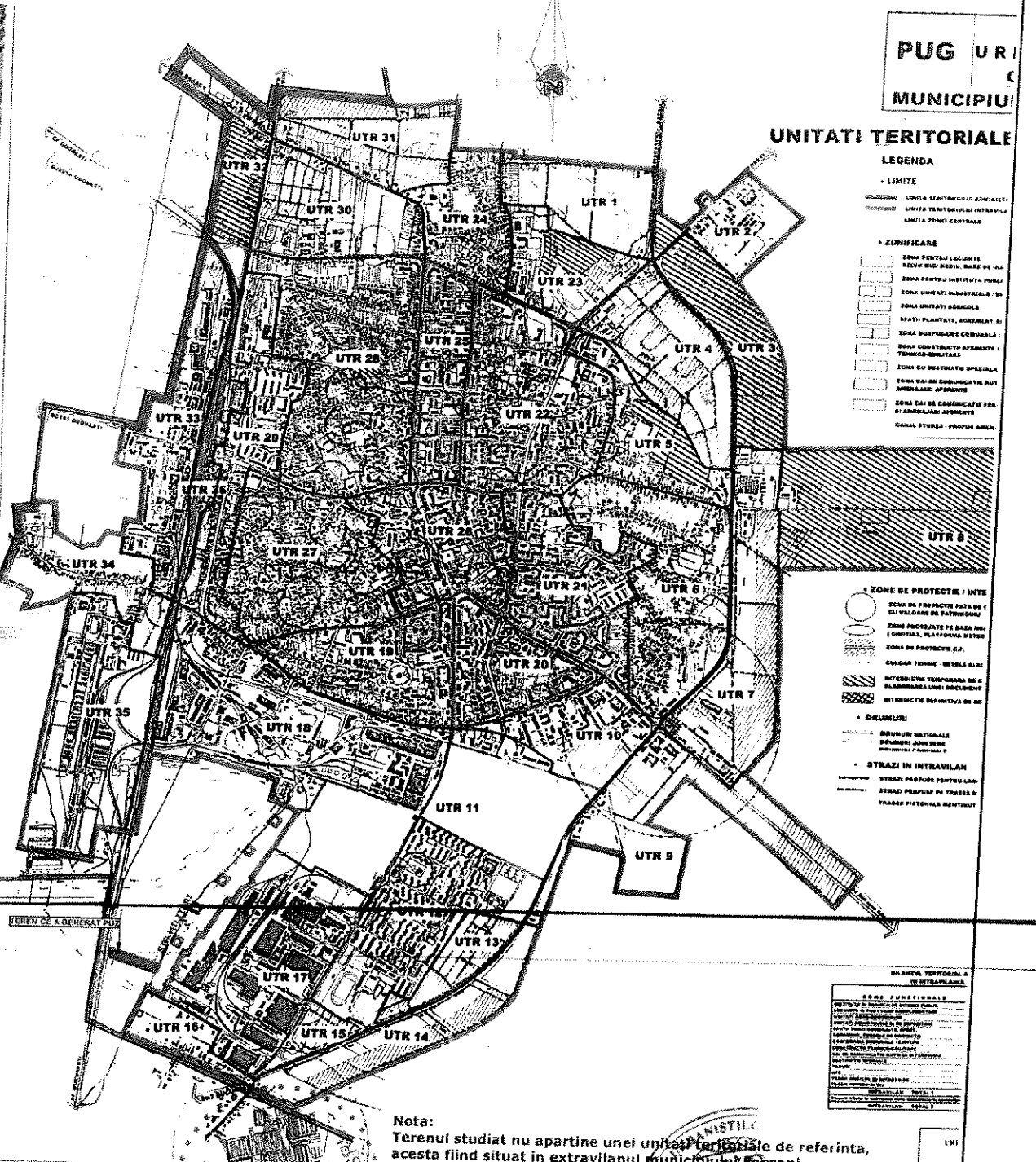
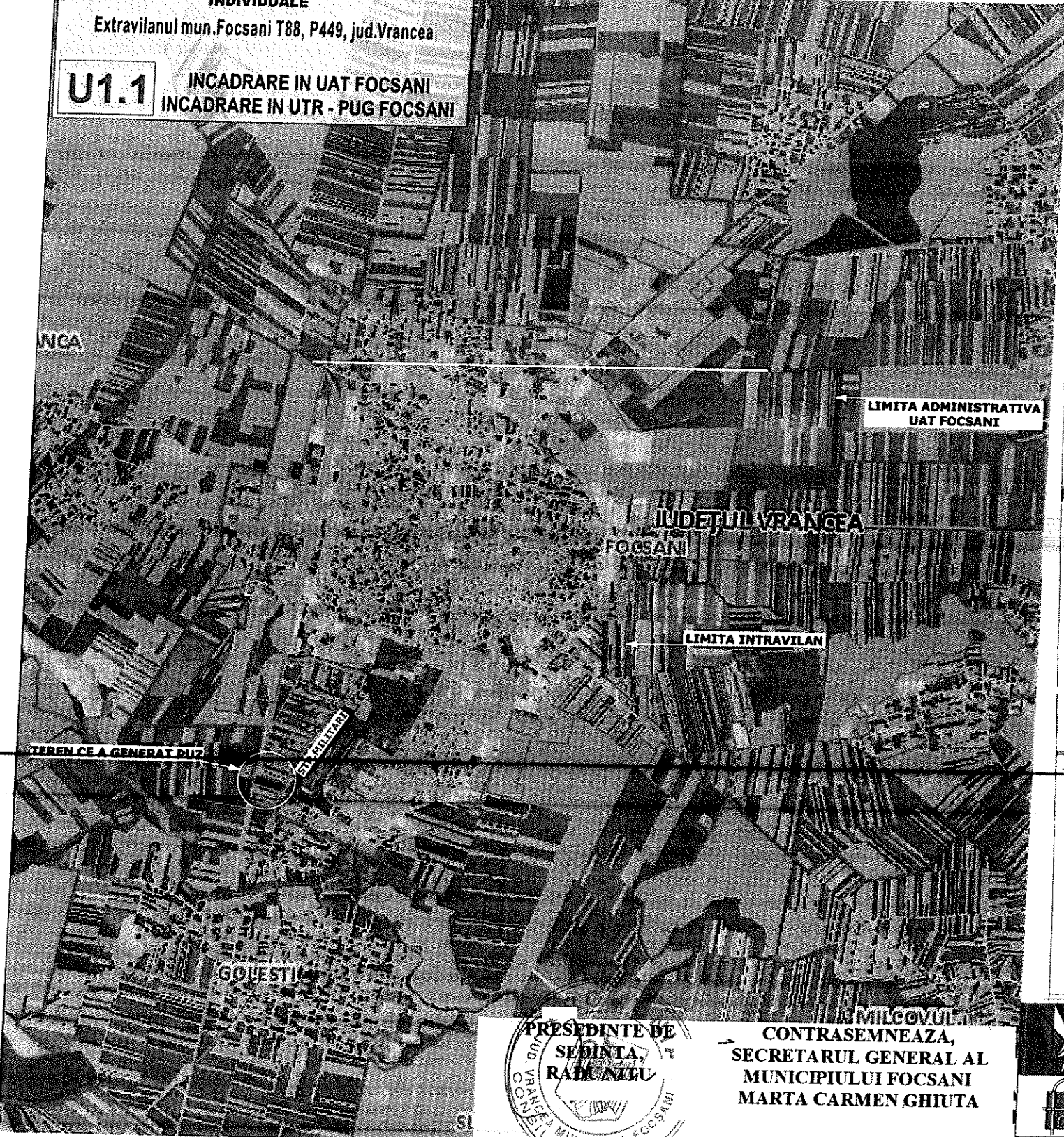
Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U1.1 INCADRARE IN UAT FOCSANI
INCADRARE IN UTR - PUG FOCSANI

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 253 DIN
2024

INCADRARE IN PUG APROBAT UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTE



PUG UAT
MUNICIPIUL

UNITATI TERRITORIALE

- LEGENDA**
- LIMITE
 - UTR
 - ZONIFICARE
 - ZONE DE PROTECTIE / IMTE
 - DELMURII
 - STRAZI IN INTRAVILAN

Nota:
Terenul studiat nu apartine unei unitati teritoriale de referinta,
acesta fiind situat in extravilanul municipiului Focsani

PRESEDINTE DE
SEDINTA
RAIONULU
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

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

ELABORATORI	NUME	SEMNAURA
SEF PROIECT	ARH ADRIAN AGAFITEI	
PROIECTAT	ARH FLORIN MANDRU	
DESEINAT	ARH ADRIAN AGAFITEI	

Beneficiar	HARCA MIRCEA si BĂDĂRĂU IOAN
Proiect nr.	24/2022
Faza	P.U.Z.
Titlu proiect	P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Adresa	Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea
Data	02/2023
Titlu plansa	PLAN DE INCADRARE IN UAT FOCSANI PLAN DE INCADRARE IN UTR - PUG FOCSANI
Plansa nr.	U11

INCADRARE IN UAT FOCSANI

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr Pct	Coordonate pct de contur		Lungime latură D _(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	466410.192	668559.183	242.250
2	466339.079	668790.760	6.173
3	466333.544	668788.027	14.658
4	466320.429	668781.480	21.483
5	466301.208	668771.855	0.087
6	466301.130	668771.847	228.861
7	466368.313	668553.069	1.244
8	466368.678	668551.880	21.441
9	466389.795	668555.595	20.710

S(1)=9879.50mp P=556.907m

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 6 LA
HOTĂRÂREA NR. 255 DIN
2024

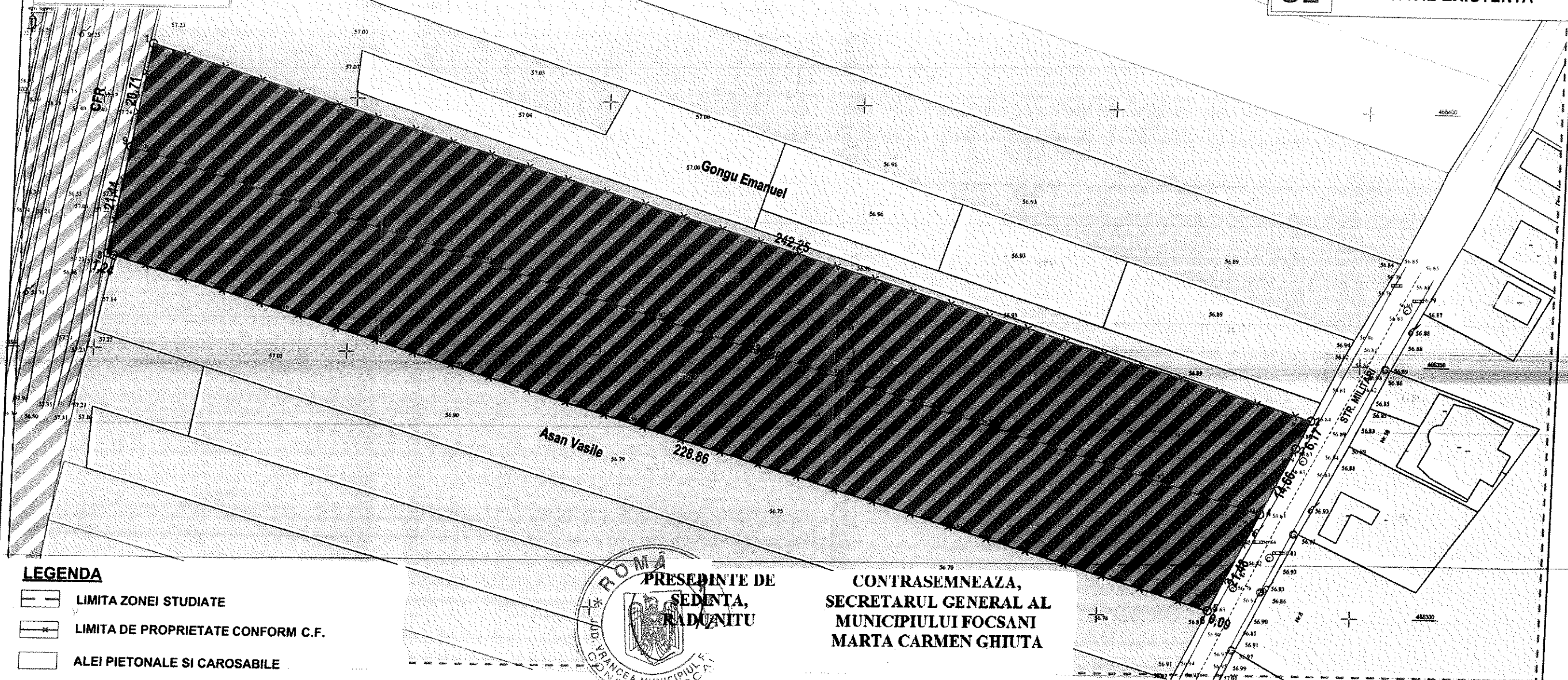


PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp, PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U2 SITUATIE EXISTENTA

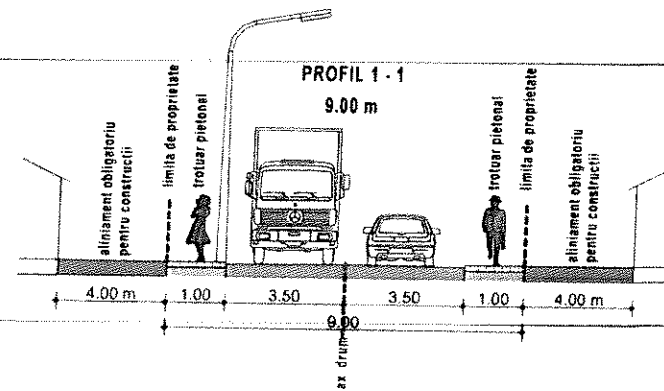


LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- TEREN ARABIL - EXTRAVILAN CE A GENERAT PUZ
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- TEREN CFR
- ACCES STR. MILITARI

BILANT SUPRAFETE

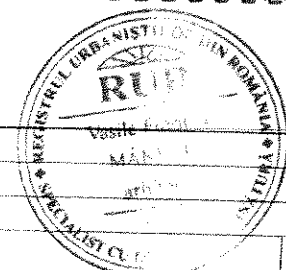
Suprafata totala teren = 9.880,00 m²
Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70621 = 4.962,00 m²
Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70639 = 4.918,00 m²



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.	
Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18 ODOBESTI, JUDEȚUL VRANCEA CIF: 46515668	
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU	
tel. 0744600352 C.I.F. 22582655 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI	
ELABORATORI	NUME SEMNATURA
SEF PROIECT	ARH. ADRIAN AGAFITEI
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI

Beneficiar: MARCA MIRCEA si BADARAU IOAN		Proiect nr.
		24/2022
Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp, PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	
	Adresa: Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea	
Data: 02/2023	Titlu plansa: PLAN SITUATIE EXISTENTA	
		Plansa nr. U2



BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	2.100,60	40,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	787,60	15,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	2.363,40	45,00 %
Arabil/curti constructii	5.252,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	5.252,00	100,00%	5.252,00	100,00%

Numar loturi realizate: 20 loturi
 Numar locuitori 3-4/fam: 60-80 locuitori
 Spatii verzi amenajate 20 mp / locuitor: necesar 1.600,00 m² / propus 2.363,40 m²
 Parcari in interiorul lotului-1,5 / locuinta: conform HCL nr. 345/2019

BILANT TERITORIAL - SUBZONA SERVICII

SUBZONA FUNCTIONALA SERVICII	Existenti		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	876,50	50,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	701,20	40,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	175,30	10,00 %
Arabil/curti constructii	1.753,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	1.753,00	100,00%	1.753,00	100,00%

Spatii verzi amenajate 2-5%, conf. HG 525/1999: propus 175,30 m²
 Parcari conform HCL nr. 345/2019: 50 mp/1 loc parcare / 2 angajati/1 loc parcare

BILANT TERITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existenti		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	9.880,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	1.753,0	17,74 %
Subz. locuinte indiv.	0,00	0,00	5.252,0	53,15 %
Subz.cai de comunicatie carosabil si pietonal	0,00	0,00	2.284,0	23,11 %
Subz.spatii verzi-publ.	0,00	0,00	591,0	6,00 %
TOTAL	9.880,00	100,00%	9.880,00	100,00 %

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 9.880,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70621 = 4.962,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70639 = 4.918,00 m²
ZONIFICARE SUPRAFETE
 Suprafata subzona servicii = 1.753,00 m²
 Suprafata subzona locuinte individuale = 5.252,00 m²
 Suprafata subzona cai de comunicatie = 2.284,00 m²
 Suprafata subzona spatii verzi = 591,00 m²

Subzona servicii - I.S.
 POT propus - 50%
 CUT propus - 1.5
 Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M,P+2E
 H min cornisa - 3,00 m
 H max cornisa - 10,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
 - 4,00 m - fata de calea de acces si str.Militari
 - retrageri laterale conform Codului Civil
 - retrageri posterioare 1,00 m

Spatii verzi :
 - 2-5% - conform HG 525/1996

Parcari - conform HCL345/2019:
 - 1 loc/50 mp constructii
 - 1 loc/2 angajati

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U3 REGLEMENTARI URBANISTICE

REGLEMENTARI

Subzona locuinte individuale - L.I.
 - loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 % ;
 - loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 % ;

- loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
 - loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95;

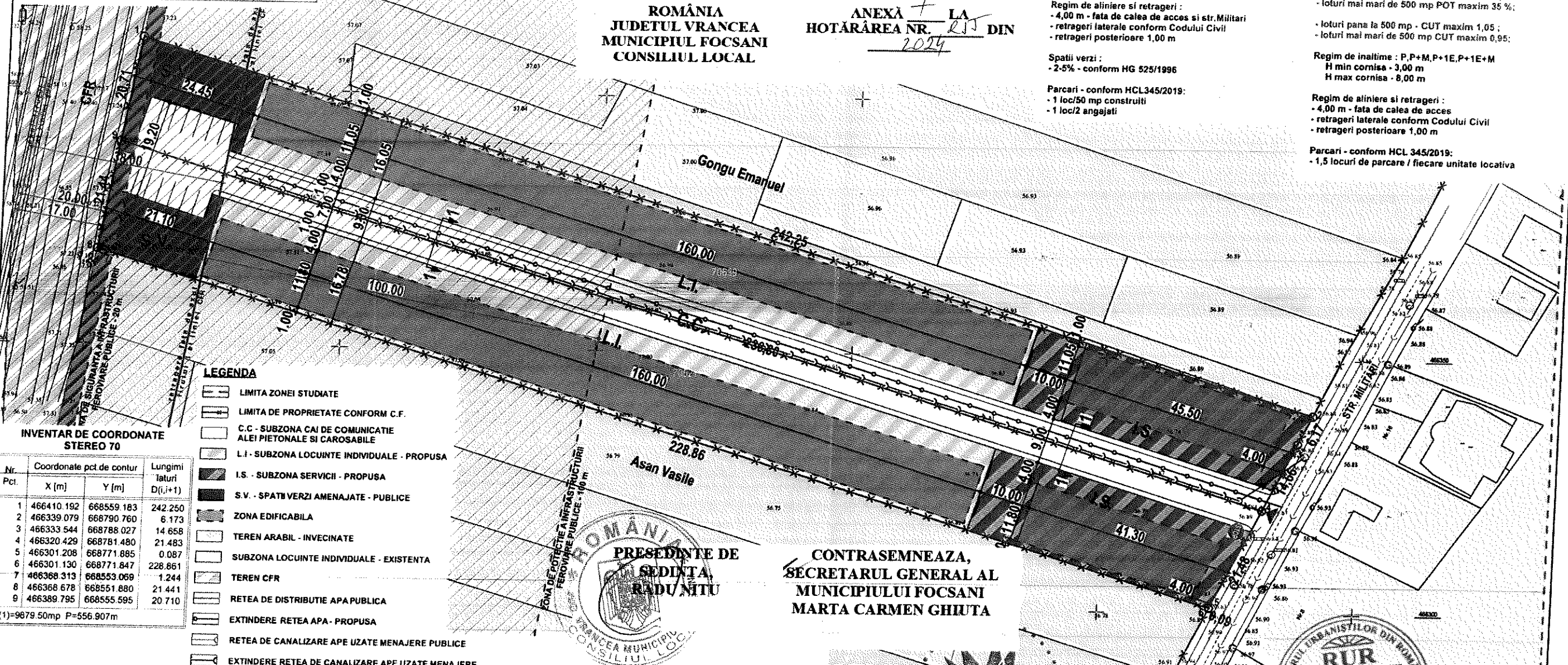
Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M
 H min cornisa - 3,00 m
 H max cornisa - 8,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
 - 4,00 m - fata de calea de acces
 - retrageri laterale conform Codului Civil
 - retrageri posterioare 1,00 m

Parcari - conform HCL 345/2019:
 - 1,5 locuri de parcare / fiecare unitate locativa

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 4 LA
 HOTARAREA NR. 215 DIN
 2024



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

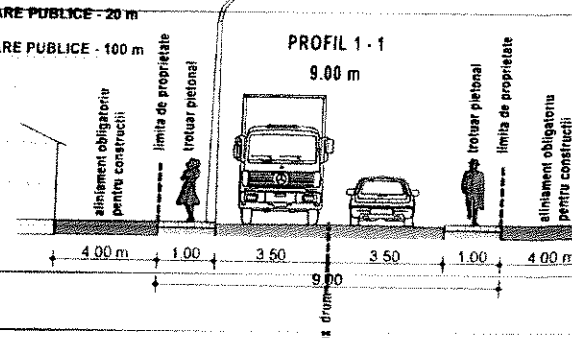
Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m] Y [m]	
1	466410.192 668559.183	242.250
2	466339.079 668790.760	6.173
3	466333.544 668788.027	14.658
4	466320.429 668781.480	21.483
5	466301.208 668771.895	0.087
6	466301.130 668771.847	228.861
7	466368.313 668553.069	1.244
8	466368.678 668551.880	21.441
9	466389.795 668555.595	20.710

S(1)=9679.50mp P=556.907m

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
 - C.C. - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
 - L.I. - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUSA
 - I.S. - SUBZONA SERVICII - PROPUSA
 - S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - PUBLICE
 - ZONA EDIFICABILA
 - TEREN ARABIL - INVECINATE
 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
 - TEREN CFR
 - RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
 - EXTINDERE RETEA APA - PROPUSA
 - RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
 - EXTINDERE RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE
 - ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE - 20 m
 - ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE - 100 m (de la limita zonel cadastrale)
 - AXUL FIRULUI I AL LINIEI CF
 - LIMITA RETRAGERE FATA DE AXUL FIRULUI I AL LINIEI CFR
 - ACCES STR. MILITARI

ROMANIA
 PRESEDINTE DE
 SEDINTA
 RADU MITU

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHUTA



S.C. ADIAR ARH+STUDIO S.R.L.
 STR. VICTORIEI, NR. 10, JIUD. Vrancea
 C.I.F. 22382633
 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
 FLORIN MANDRU
 tel. 0744600352 C.I.F. 22382633
 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

ELABORATORI	NUME	SEMNTURA
SET PROIECT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	

RUR
 Vasile Florin V.
 MANDRU
 arhitect
 DE

Beneficiar: **HARCA MIRCEA si BADARAU IOAN**

Titlu proiect: **P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
 Adresa: Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

Proiect nr.: 24/2022
 Faza: P.U.Z.
 Planşa nr.: U3

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr Pct	Coordonate pct de contur	Lungimi laterali D(L _i +1)
	X [m] Y [m]	
1	466410 192 668559 183	242 250
2	466339 079 668790 760	6 173
3	466333 544 668788 027	14 656
4	466320 429 668781 480	21 483
5	466301 208 668771 685	0 087
6	466301 130 668771 847	228 861
7	466368 313 668553 069	1 244
8	466368 678 668551 880	21 441
9	466369 795 668555 595	20 710

S(1)=9879.50mp P=556.907m

BILANT SUPRAFETE

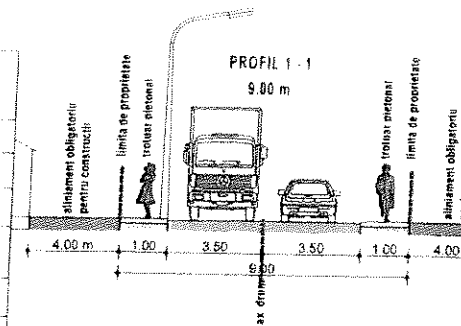
Suprafata totala teren = 9.880,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70621 = 4.962,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70639 = 4.918,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 1.753,00 m²
 Suprafata subzona locuinte individuale = 5.252,00 m²
 Suprafata subzona cai de comunicatie = 2.284,00 m²
 Suprafata subzona spatii verzi = 591,00 m²

BILANT TERITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	9.880,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	1.753,0	17,74 %
Subz. locuinte indiv.	0,00	0,00	5.252,0	53,15 %
Subz.cai de comunicatie carosabil si pietonal	0,00	0,00	2.284,0	23,11 %
Subz.spatii verzi-publ.	0,00	0,00	591,0	6,00 %
TOTAL	9.880,00	100,00%	9.880,00	100,00 %



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

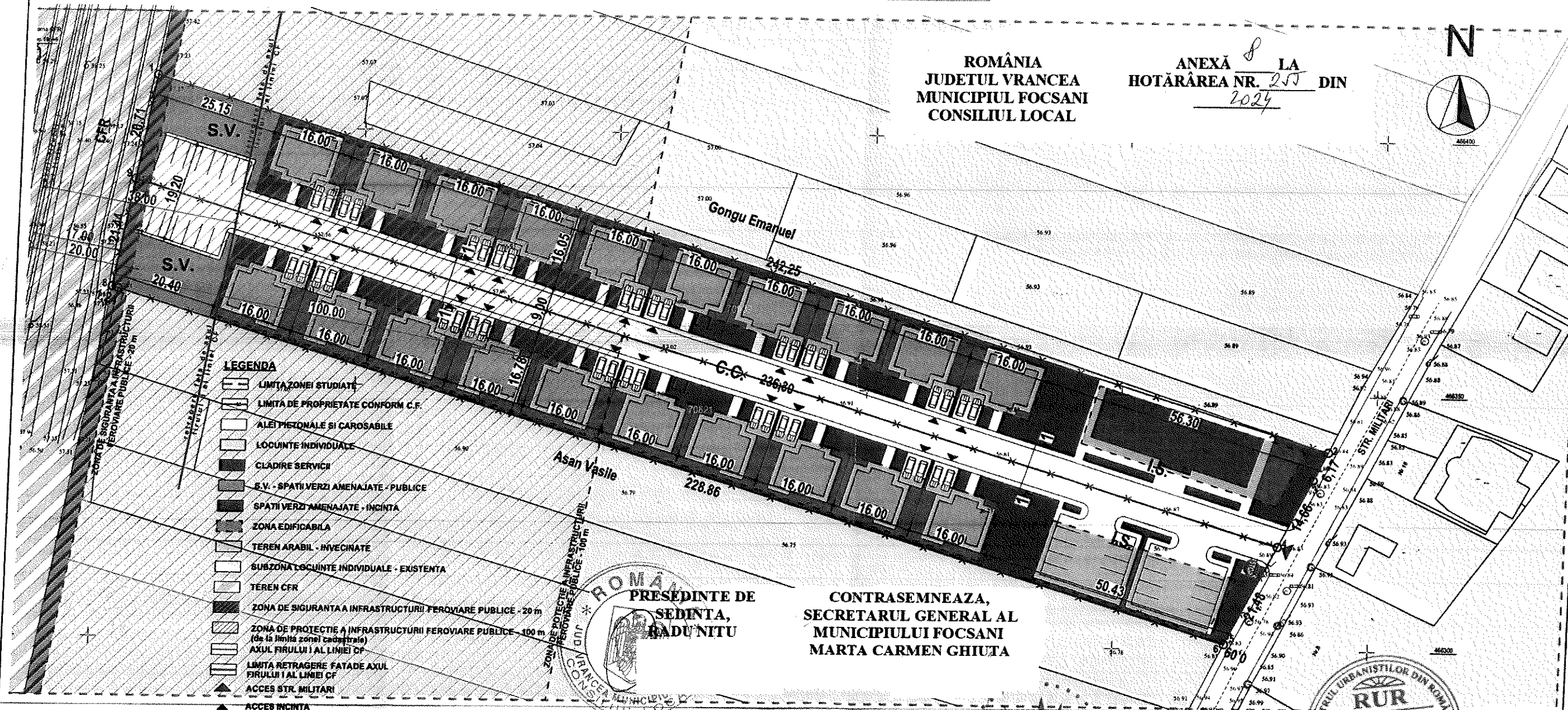
P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp, PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U4 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8 LA
 HOTARAREA NR. 255
 DIN
 2024



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- CLADIRE SERVICII
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - PUBLICE
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- ZONA EDIFICABILA
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- TEREN CFR
- ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE - 20 m
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE - 100 m (de la limita zonei cadastrale)
- AXUL FIRULUI I AL LINIEI CF
- LIMITA RETRAGERE FATADE AXUL FIRULUI I AL LINIEI CF
- ACCES STR. MILITARI
- ACCES INCINTA

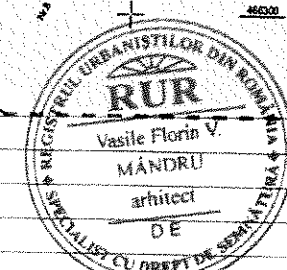
PRESEDINTE DE
 SEDINTA,
 RADU NITU

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA

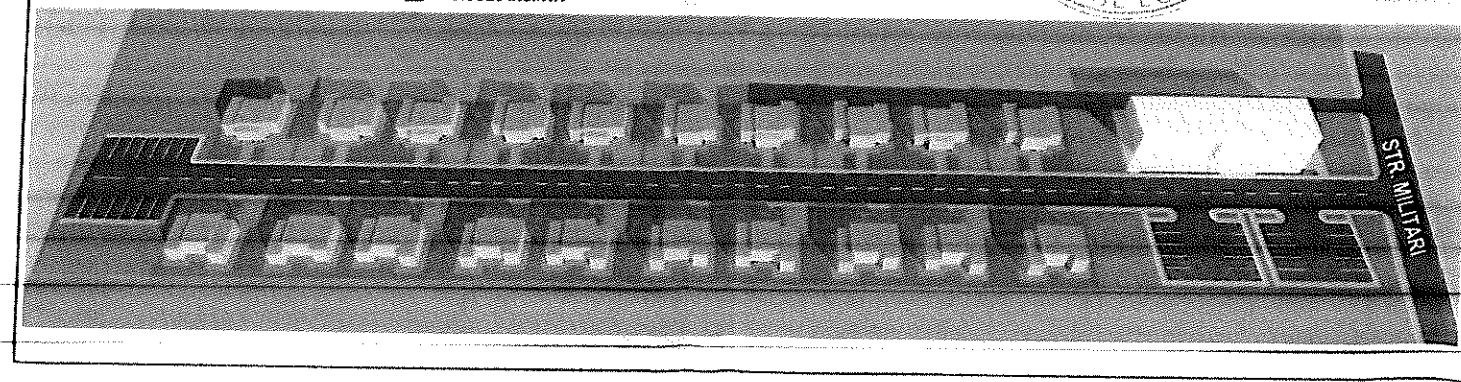
S.C. ADRIAN ARCH STUDIO S.R.L.
 Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18, ODORHEI, JUD. VRANCEA
 CIF: 46525668

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU
 tel. 0744600352 C.F. 22382533
 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI, 223820

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



Beneficiar:	HARCA MIRCEA si BADARAU IOAN	Proiect nr:	24/2022
Titlu proiect:	P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp, PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza:	P.U.Z.
Adresa:	Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea	Planşa nr:	U4
Data:	02/2023	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	



BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE	Existenti		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	2.100,80	40,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	787,80	15,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	2.363,40	45,00 %
Arabil/curti constructi	5.252,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	5.252,00	100,00%	5.252,00	100,00%

Numar loturi realizate: 26 loturi
 Numar locuitori 3-4fam: 60-80 locuitori
 Spatii verzi amenajate 20 mp / locuitor: necesar 1.600,00 m² / propus 2.363,40 m² conform HCL nr. 345/2019
 Parcari in interiorul lotului: 1,5 / locuinta

BILANT TERITORIAL - SUBZONA SERVICII

SUBZONA FUNCTIONALA SERVICII	Existenti		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	876,50	50,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	701,20	40,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	175,30	10,00 %
Arabil/curti constructi	1.753,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	1.753,00	100,00%	1.753,00	100,00%

Spatii verzi amenajate 2-5%, conf. HG 525/1999: propus 175,30 m²
 Parcari conform HCL nr. 345/2019: 50 mp/1 loc parcare 2 angajati/1 loc parcare

BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existenti		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	9.880,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	1.753,0	17,74 %
Subz. locuinte indiv	0,00	0,00	5.252,0	53,15 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00	2.284,0	23,11 %
Spatii verzi-publice	0,00	0,00	591,0	6,00 %
TOTAL	9.880,00	100,00%	9.880,00	100,00 %

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 9.880,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70621 = 4.962,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70639 = 4.918,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 1.753,00 m²
 Suprafata subzona locuinte individuale = 5.252,00 m²
 Suprafata subzona alei pietonale si carosabile = 2.284,00 m²
 Suprafata subzona spatii verzi = 591,00 m²



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp, PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U5 RETELE EDILITARE

ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 9 LA
 HOTARAREA NR. 255 DIN
 2024

Subzona servicii - I.S.
 POT propus - 50%
 CUT propus - 1,5

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M,P+2E
 H min cornisa - 3,00 m
 H max cornisa - 10,00 m

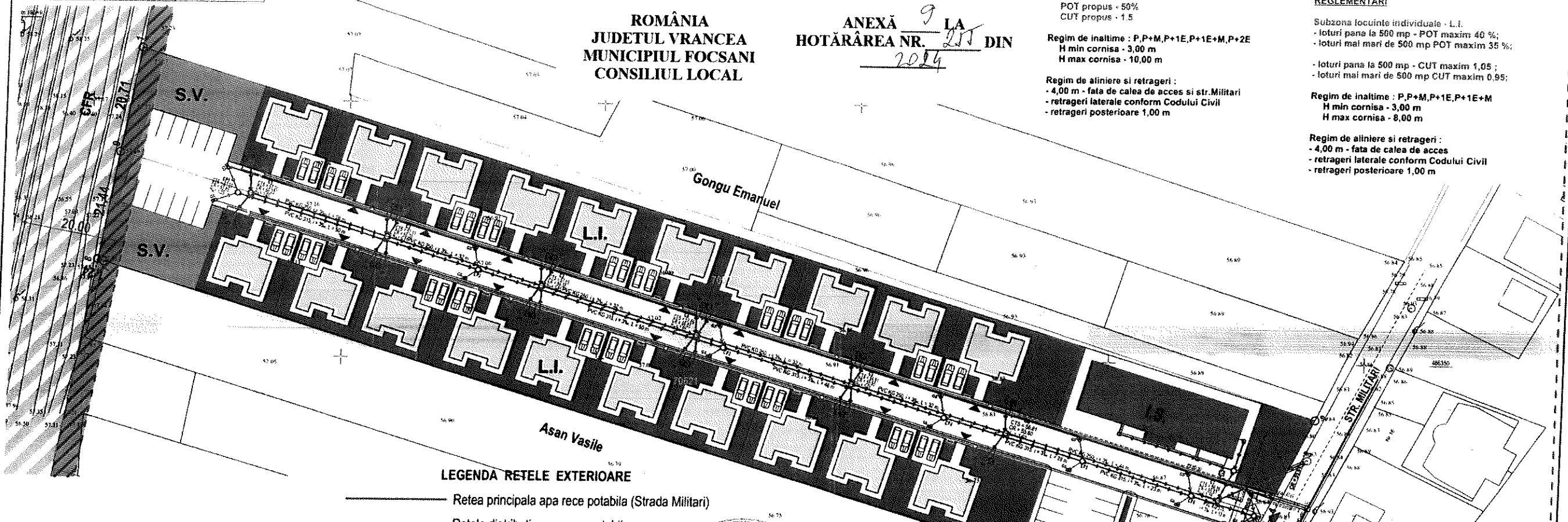
Regim de aliniere si retrageri :
 - 4,00 m - fata de calea de acces si str.Militari
 - retrageri laterale conform Codului Civil
 - retrageri posterioare 1,00 m

REGLEMENTARI

Subzona locuinte individuale - L.I.
 - loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 %;
 - loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 %;
 - loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
 - loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95;

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M
 H min cornisa - 3,00 m
 H max cornisa - 8,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
 - 4,00 m - fata de calea de acces
 - retrageri laterale conform Codului Civil
 - retrageri posterioare 1,00 m

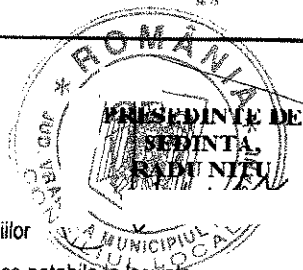


LEGENDA RETELE EXTERIOARE

- Retea principala apa rece potabila (Strada Militari)
- Retele distributie apa rece potabila
- - - Retea distributie hidranti exteriori
- Retele de canalizare
- - - Retele distributie gaze naturale
- Retele distributie energie electrica
- Hi Hidranti exteriori pentru stingerea incendiilor
- CA Camine de masura si bransament apa rece potabila la locuinte
- CA Camin general de masura si distributie apa rece in incinta
- CA Camin de racord apa rece
- C1 - C2 ... Camine stradale de canalizare ape uzate menajere
- CP1 - CP2 ... Camine stradale de canalizare ape meteorice
- GS Guri de scurgere ape meteorice
- CM Camine de racord individuale pentru canalizare de la locuinte
- G Firide de bransament gaze naturale
- FB Firide de bransament energie electrica
- Stalpi de iluminat exterior echipati cu corpuri de iluminat economice
- DJTA Tablou general de distributie energie electrica

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- L.I. - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUSA
- I.S. - SUBZONA SERVICII - PROPUSA
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - PUBLICE
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- ZONA EDIFICABILA
- TEREN ARABIL - INVICINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- TEREN CFR
- ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE - 20 m
- ZONA DE POTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE - 100 m
- ▲ ACCES STR. MILITARI
- ▲ ACESE



CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHUTA

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

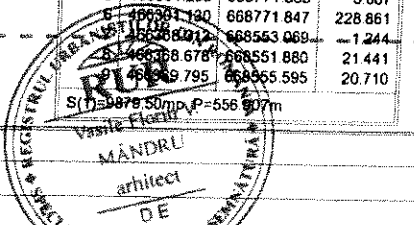
Nr Pct	Coordonate pol de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	466410 192	668559 183	242.250
2	466339 079	668790 760	6 173
3	466333 544	668788 027	14 658
4	466320 429	668781 480	21 483
5	466301 208	668771 885	0 087
6	466281 190	668771 847	228 861
7	466268 071	668563 069	1 244
8	466258 678	668551 880	21 441
9	466249 795	668555 595	20 710

S(7)=9878 50mp, P=556 907m

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

ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH FLORIN MANDRU
PROIECTANT	ING ION TUDURACHE
DESENANT	ING ION TUDURACHE

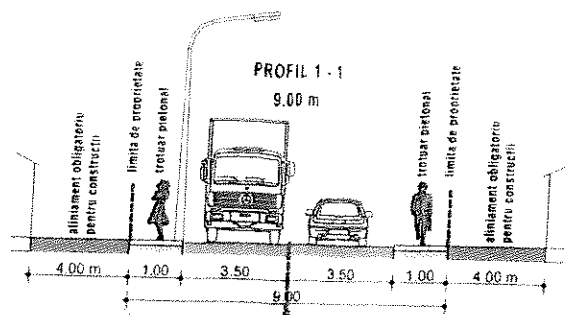
Beneficiar	HARCA MIRCEA si BADARAU IOAN	Proiect. Nr.	24/2022
Titlu proiect	P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp, PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza:	P.U.Z
Adresa	Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea	Planşa nr.	US
Data	02/2023		



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	466410.192	668559.183	242.250
2	466339.079	668790.760	6.173
3	466333.544	668788.027	14.656
4	466320.429	668781.480	21.483
5	466301.208	668771.885	0.087
6	466301.130	668771.847	228.861
7	466358.313	668553.069	1.244
8	466368.678	668551.880	21.441
9	466389.795	668555.595	20.710

S(1)=9879.50mp P=556.907m



LEGENDA

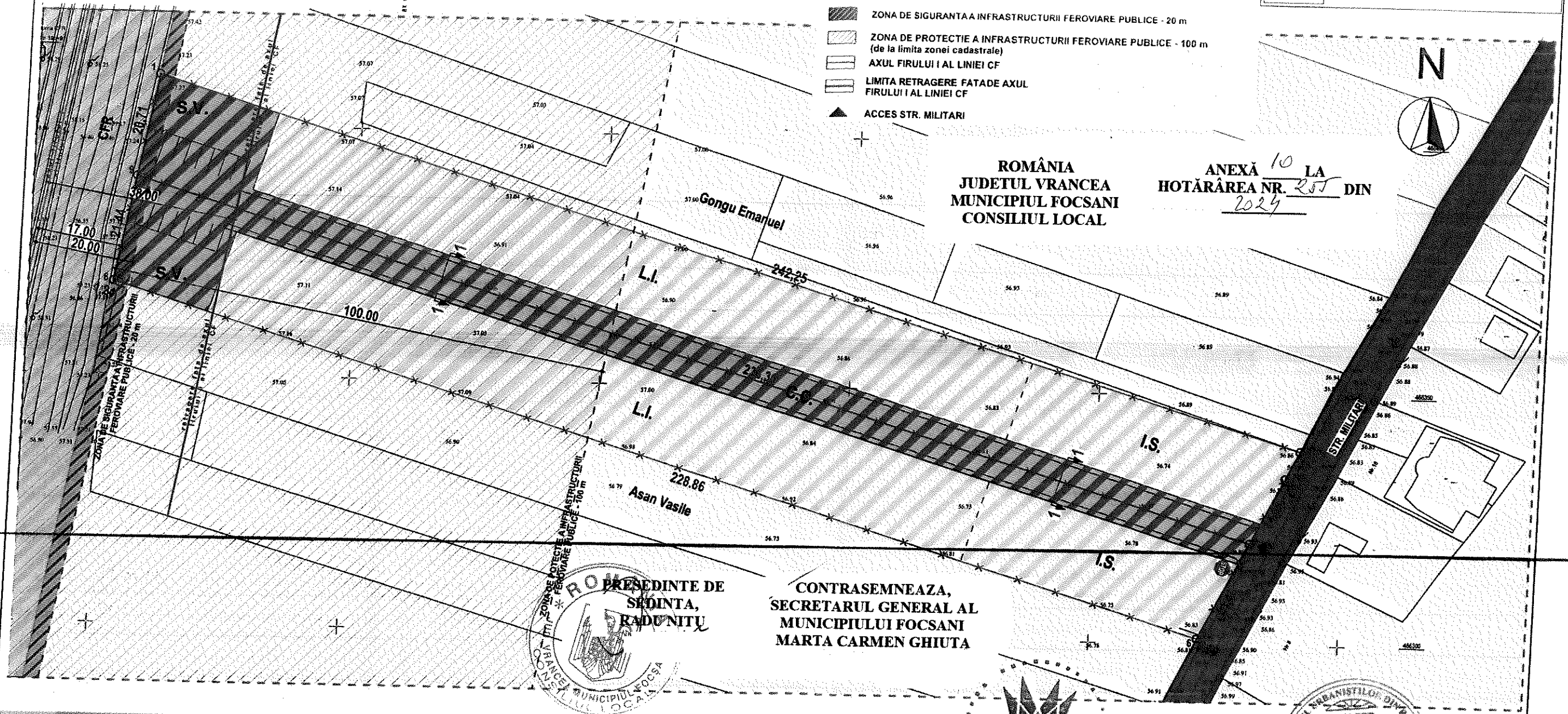
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE IN URMA APROBARII PUZ
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL - STR. MILITARI
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN URMA APROBARII PUZ - DRUM si SPATII VERZI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE - 20 m
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE - 100 m (de la limita zonei cadastrale)
- AXUL FIRULUI I AL LINIEI CF
- LIMITA RETRAGERE FATADE AXUL FIRULUI I AL LINIEI CF
- ACCES STR. MILITARI

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

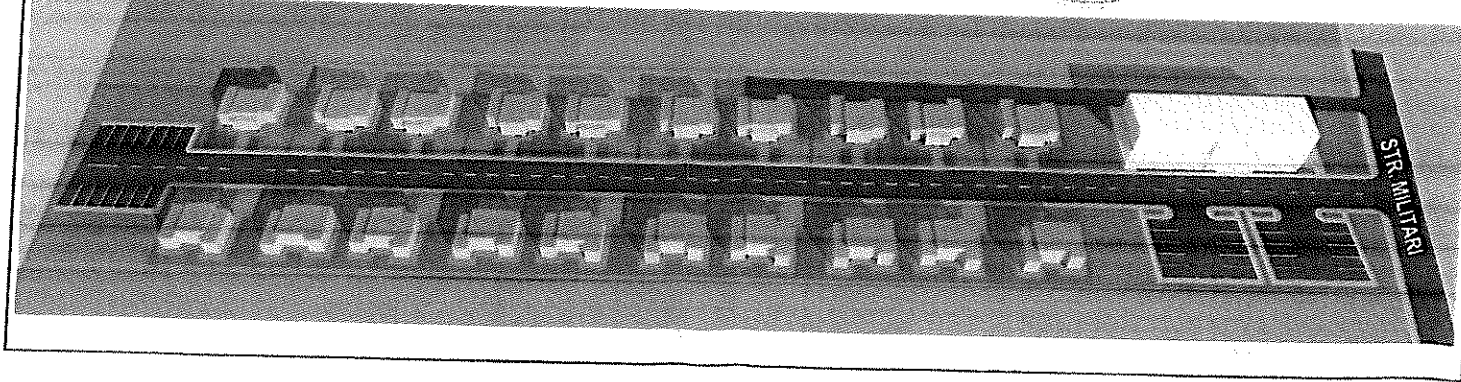
U6 PLAN CIRCULATIA JURIDICA



PRESEDINTE DE SEDINTA, RADUNITU

CONTRASEMNEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI MARTA CARMEN GHIUTA

RUR
Vasile Florin V.
MANDRU
arhitect



S.C. ADMAR ARH STUDIO S.R.L. Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18, DOBES TI, JUDE T Vrancea CIF: 46515688		Beneficiar: HARCA MIRCEA si BADARAU IOAN		Proiect nr. 24/2022
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 272068 str. MARE A UNIRII, nr. 25A, FOCSANI		Titlu proiect: P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa: Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea		Faza: P.U.Z
ELABORATORI NUME	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Scara: 1:1000	Titlu plansa: PLAN CIRCULATIA JURIDICA A TERENULUI	
SEF PROIECT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data: 02/2023	Plansa nr.: U6	
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU			
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr Pct	Coordonate pct de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	466410 192 668559 183	242 250
2	466339 079 668790 760	6 173
3	466333 544 668788 027	14 658
4	466320 429 668781 480	21 483
5	466301 208 668771 885	0 087
6	466301 130 668771 847	228 861
7	466368 313 668553 069	1 244
8	466368 678 668551 880	21 441
9	466389 795 668555 595	20 710

S(1)=9879.50mp P=556.907m

BILANT SUPRAFETE

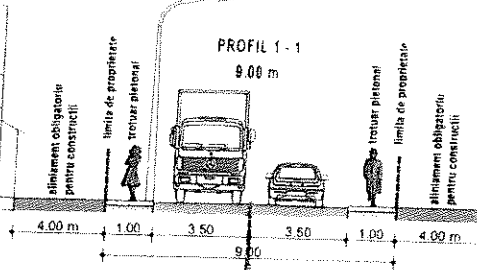
Suprafata totala teren = 9.880,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70621 = 4.962,00 m²
 Suprafata teren extravilan - arabil - cf.70639 = 4.918,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 1.753,00 m²
 Suprafata subzona locuinte individuale = 5.252,00 m²
 Suprafata subzona cai de comunicatie = 2.284,00 m²
 Suprafata subzona spatii verzi = 591,00 m²

BILANT TERRITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
teren agricol	9.880,00	100,00	0,00	0,00 %
ubz. servicii	0,00	0,00	1.753,0	17,74 %
ubz. locuinte indiv.	0,00	0,00	5.252,0	53,15 %
ubz. cai de comunicatie irosabil si pietonal	0,00	0,00	2.284,0	23,11 %
ubz. spatii verzi-publ.	0,00	0,00	591,0	6,00 %
TOTAL	9.880,00	100,00%	9.880,00	100,00 %



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea

U7 PLAN ETAPIZARE INVESTITIE

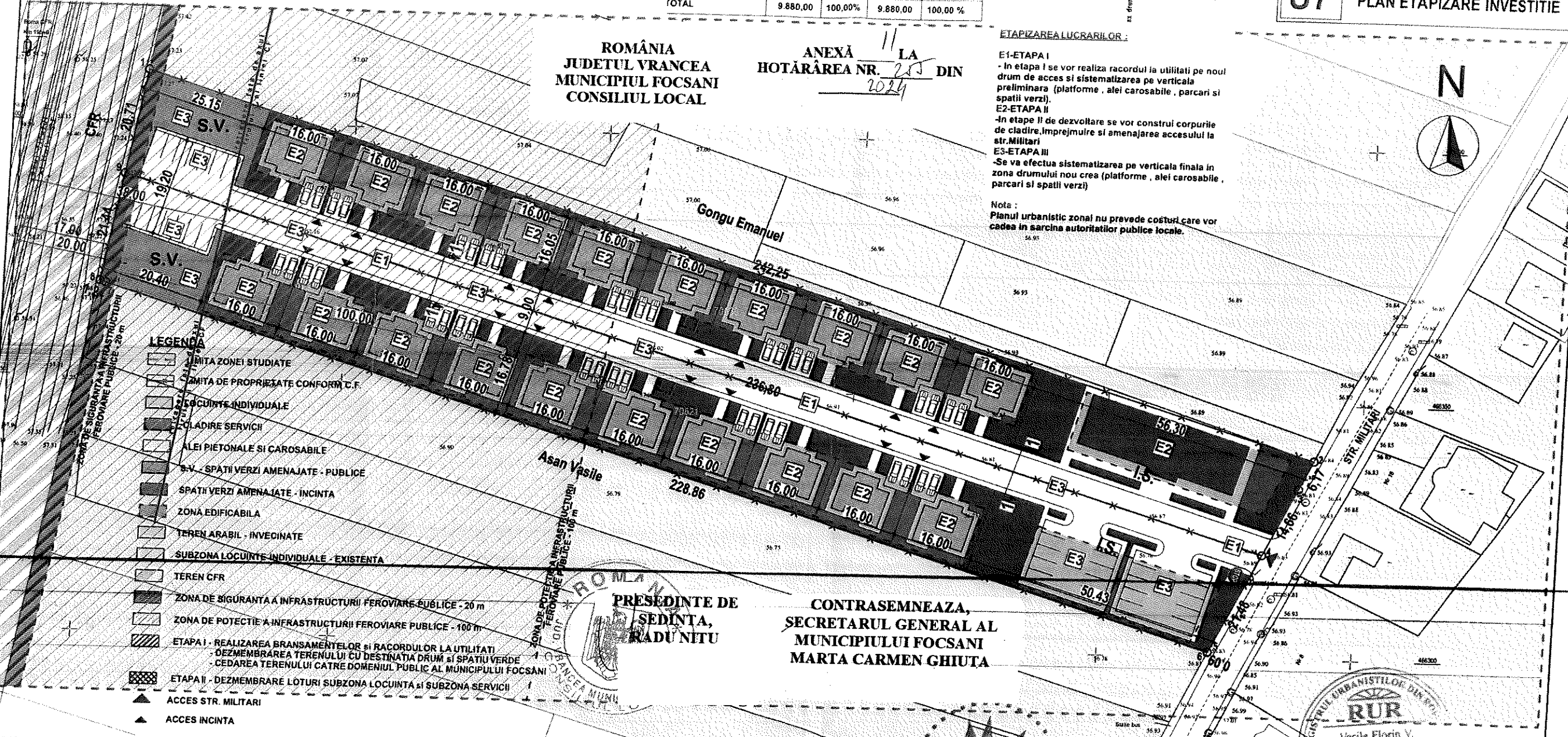
ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
 HOTARAREA NR. 253 DIN
 2024

ETAPIZAREA LUCRARILOR :

E1-ETAPA I
 - In etapa I se vor realiza racordul la utilitati pe noul drum de acces si sistematizarea pe verticala preliminara (platforme , alei carosabile , parcuri si spatii verzi).
E2-ETAPA II
 -In etape II de dezvoltare se vor construi corpurile de cladire,Imprejmuire si amenajarea accesului la str.Militari
E3-ETAPA III
 -Se va efectua sistematizarea pe verticala finala in zona drumului nou crea (platforme , alei carosabile , parcuri si spatii verzi)

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

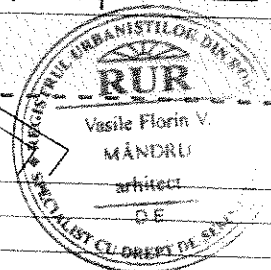


LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- CLADIRE SERVICII
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - PUBLICE
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- ZONA EDIFICABILA
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- TEREN CFR
- ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FERoviARE PUBLICE - 20 m
- ZONA DE POTECTIE A INFRASTRUCTURII FERoviARE PUBLICE - 100 m
- ETAPA I - REALIZAREA BRANSAMENTELOR SI RACORDULOR LA UTILITATI DEZMEMBRAREA TERENULUI CU DESTINATIA DRUM SI SPATIU VERDE CEDAREA TERENULUI CATRE DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI FOCSANI
- ETAPA II - DEZMEMBRARE LOTURI SUBZONA LOCUINTA SI SUBZONA SERVICII
- ▲ ACCES STR. MILITARI
- ▲ ACCES INCINTA

PRESEDINTE DE
 SEDINTA,
 RADU NITU

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA



S.C. ADRIAN ARH-STUDIO S.R.L. S.C. cu S.C. STR. VICTORIEI NR. 18, DOBESCI, JUD. VRANCEA CIF: 46515668	
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREAN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382658 str. MARE ALUNUR 76-26A, FOCSANI	
ELABORATORI	NUME SEMNATURA
SEF PROIECT	ARH. ADRIAN AGAFTI
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFTI

Beneficiar	HARCA MIRCEA si BADARAU IOAN	
Proiect nr.	24/2022	
Scara	1:1000	Faza P.U.Z.
Data	02/2023	Titlu planşa
Titlu proiect: P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 10.004 mp , PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa: Extravilanul mun.Focsani T88, P449, jud.Vrancea		Planşa nr. U7
PLAN ETAPIZAREA INVESTITIEI		

