



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m²

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. 2739/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 7647/27.01.2026, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 7731/27.01.2026;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 7632/27.01.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» a numiților Nedelcu Cosmin – Ciprian și Nedelcu Elena - Doinița, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 235/05.01.2026;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 2 din 26.01.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

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

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

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

ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2739/15.01.2026 privind documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 79, P. 416%, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74301, în suprafață de 8660 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă.), nr. 6 (Situație existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilități de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Asigurarea unei zone de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare.

Art.5. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

Art.6. Autorizațiile de construire pentru locuințe și pentru zona de servicii se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525/1996.

Art.7. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare

urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor) nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. pentru construire imobile locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală numiților Nedelcu Cosmin Ciprian și Nedelcu Elena Doinița, 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1
HOTĂRÂREA NR. 98 DIN
2026



Nr. 2739/ 15.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale"

Municipiul Focșani, T. 79, P. 416, pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74301, în suprafață de 8660 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale", pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74301, în suprafață de 8660 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 722 din 23.06.2025, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și locuințe individuale", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

Beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Focșani solicitare de afișare panou 1, solicitare înregistrată sub nr. 58784/30.06.2025 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. 90484/30.09.2025. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 61028/07.07.2025 și nr. 93067/07.10.2025. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 08.07.2025 – 08.08.2025 (model panou 1) și 08.10.2025 – 08.11.2025 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.



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





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
Direcția Arhitect șef-
- Compartimentul PUG/PUZ/PUD



Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **30.06.2025** (model 1) și **30.09.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **30.06.2025 – 24.07.2025** (panou 1) și **30.09.2025 – 24.10.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **08.07.2025 – 15.01.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+3E+4R și 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. Prin adresele nr. 69351/30.07.2025, 69351/30.07.2025, 69343/30.07.2025, 69275/30.07.2025 și 73895/13.08.2025 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Nu au fost înregistrate observații, obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare PUZ.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Răduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUȚA



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



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 98 DIN
2026

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+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416, Nr. cad. 74301 (fost 67789 si 67787), judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **937 / 2025**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA DOINITA**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

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

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

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



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

C. Defalcarea costurilor**CATEGORII DE COSTURI**

C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C2.3.	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	20 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	15 000 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 receptie
- intabularea constructiei /constructiilor

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin

FOCSANI

REGULAMENT DE URBANISM

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE**

**- Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416, Nr. cad. 74301 (fost
67789 si 67787), judetul Vrancea**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

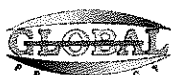
1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G Focsani;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul Civil;
- Normativ IP 118-1/2025 cu ultimele modificari si completari - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;



- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- N.P. 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z. si imprejurimile acesteia).
- Conditile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/20
- 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 UNITATE DE CAZARE P+3E+4R SI ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE – beneficiar Nedelcu Cosmin Ciprian – H.C.L. nr. 328 din 28.10.2021.

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

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

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

- zona studiata in acest moment este o zona mixta ocupata de:
- zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani;

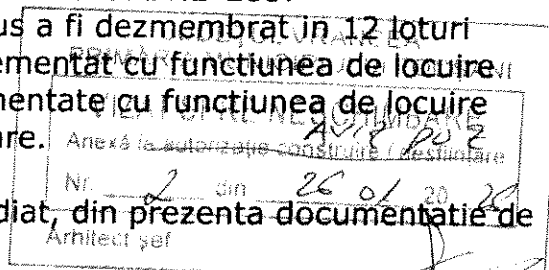


- zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotel);
- zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale;
- zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuirii colective;
- zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuirii individuale.

Conform P.U.G. 2024 Focsani terenul generator de P.U.Z. face parte din zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie - Zona M2.

Zona studiata este traversata de Strada Brailei (drum national DN 23) care se intersecteaza pe latura de vest cu drumul national DN2-E85.

Terenul generator de P.U.Z. este propus a fi dezmembrat in 12 loturi distincte, din care 1 lot este propus a fi reglementat cu functiunea de locuire colectiva si 11 loturi sunt propuse a fi reglementate cu functiunea de locuire individuala, cu dotari conexe si complementare.



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

- se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, partial cu functiunea destinata locuirii colective, cu dotari conexe si complementare si partial cu functiunea destinata locuirii individuale, cu dotari conexe si complementare. Prin urmare este propusa dezmembrarea a unui lot destinat pentru locuire colectiva si a 11 loturi destinate pentru locuire individuala;
- se propun reglementari pentru amenajarea de accesuri auto si pietonale pentru fiecare lot propus de dezmembrat;
- se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie auto si pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari pentru normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noilor functiuni urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 . Pe latura unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu calea de circulatie din domeniul public, se va respecta retragere stradala prin care se vor asigura cerintele impuse prin P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, O.G.43/1997, Codul Civil;



- se propune evaluarea rețelelor edilitare existente din zona studiată și propunerea realizării de bransamente la rețelele deja prezente în zona, sau extinderea celor lipsă și apoi bransarea la acestea. Pentru rețelele greu de extins se vor găsi soluții tehnice locale;

- se propune amplasarea de locuri de joacă pentru copii, care vor deservei locuințelor colective. Locurile de joacă pentru copii vor fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor) și vor avea prescripții din H.G. 435/2010;

- se propune amplasarea de platforme pentru pubele ecologice. Platformele pentru pubele ecologice vor fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalăre și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanța de minimum 5.00m de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșuri să fie zilnic).

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

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticală va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Zona studiată nu prezintă cadru natural care să necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se află în zona mixtă M2.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Partea de nord a terenului generator de P.U.Z. este traversată de la est la vest o conductă de țitei ce aparține S.C. Conpet S.A. și o conductă de canalizare ape pluviale a localității, ambele au restricții de construire stângă-dreapta față de marginea conductelor, zone cu restricții de construire, care se va respecta conform specificațiilor tehnice impuse de către punctele de vedere emise de către detinatorii acestor rețele. Ambele rețele sunt centralizate și canalizate și funcționează în parametri normali.



Terenul generator de P.U.Z. nu se afla in raza de 100.00m a vreo unui monument istoric sau sit arheologic cunoscut.

La nord-vest de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de peste 439.00m, se afla Statia Meteorologica Focsani. Conform certificatul de urbanism nr. 722 din 23 06 2025 terenul generator de P.U.Z. este situat in raza de 500.00m zona de protectie a Statiei Meteorologice Focsani.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

Indepartarea apelor uzate menajer si pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale (solutii tehnice de extindere retele).

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

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

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

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

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

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;



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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscuri seismice

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

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

Alte riscuri naturale

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



2.3.1.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

• În zona de studiu și în apropierea acesteia, nu se află nici o stație de distribuție carburanți. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ IP118-1/2025).

• În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se află sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.4. Reglementări specifice pentru căile de intervenție în cazul unor situații de urgență.

• Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt luate în calcul toate căile de circulație terestră, adiacente terenului generator de P.U.Z.. Acestea sunt considerate cai de intervenție în cazul unei situații de urgență. Aceste cai de intervenție respecta prevederile din Normativ IP118-1/2025.

• Accesul mijloacelor și al persoanelor pentru intervențiile operative în caz de urgență publică de incendiu, în vederea salvării și acordării ajutorului persoanelor aflate în pericol, stingerii incendiilor și limitării efectelor acestora, trebuie să fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP118-1/2025.

2.3.1.5. Reglementări specifice pentru accesul autospecialelor de intervenție la trenul generator de P.U.Z.:

Prin prezenta documentație de urbanism zonala nu sunt propuse noi reglementări pentru calea de acces existentă, deoarece poziția și dimensiunile acesteia sunt conform necesităților intervențiilor de urgență și satisfac cerințele de prevenire și stingere a incendiilor conform Normativ IP118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri și echipajele acestora vor putea să își exercite în siguranță datoria de intervenție, asupra terenului în studiu și a viitoarelor investiții din următoarele faze de proiectare. Accesul la fiecare lot de teren propus de dezmembrat va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de intervenție cu gabarit minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Reglementări specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele construcții din următoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapă de proiectare în parte.

După caz, se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile și rețelele edilitare, creându-se zone cu restricții de construit, sau după caz se pot propune devierile acestora.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 722 din 23.06.2025 emis de către Primăria Municipiului Focșani.

2.3.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți 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. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

Anexă la Autorizație de construire / desființare
Nr. 2 din 26.01.2026
Arhitect șef

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

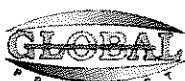
Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

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

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..



Retragerile laterale dintre loturile de locuire individuala vor respecta preciptiile din Codul Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), preciptiile din O.M.S. 119/2014 (distanta dintre cladiri va fi H/2 dar nu mai putin de 3.00m), preciptiile din normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calculat gradul de rezistenta la foc si riscul de incendiu al cladirilor, urmand sa se stabileasca distanta minima dintre cladiri). Construirea pe limita de proprietate intre doua loturi se poate face doar prin incheierea unui act notarial de acord al vecinului.

2.4.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi 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 documentatiile urbanistice P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

Proprietatea asupra retelor 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 de parcelari, va fi permisa doar in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 30 care precizeaza:

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

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

- a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

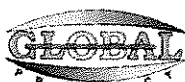
Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi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

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

2.8.1. Parcaje

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

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire



in sistem colectiv), va respecta prescriptiile din **R.L.U. P.U.G. Focsani** aprobat prin **H.C.L. 263/2024, Anexa 2:**

Locuinte colective (multifamiliale):

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

Pentru cladiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spatiu (inchis si acoperit) destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau intr-o corstructie anexa, cu capacitate minima de 1 bicicleta pentru fiecare apartament) ;

Locuinte individuale (unifamiliale)

- 2 locuri de parcare / familie.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

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

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele colective, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din **R.L.U. P.U.G. Focsani** aprobat prin **H.C.L. 263/2024** (pentru P1- locuire colectiva, se propune un procent de 4.63% din totalul de teren, insemnand 11.00% din P1; pentru P2 se propune un procent de minim 30.00% din fiecare lot de locuire individuala propus de reglementat).

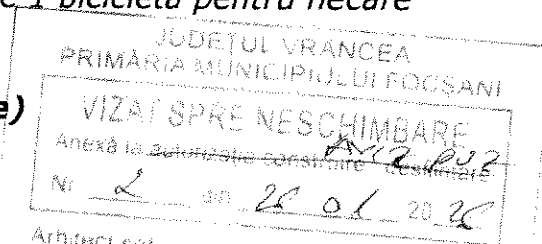
Suprafetele plantate pot cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

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

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal, se recomanda forme de imprejmuire stradala cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara transparenta de maxim 1.80m inaltime, cote masurate fata de cota trotuarului. Forma stradala de imprejmuire poate fi dublata cu garduri vii, iar acolo unde este cazul, se pot adopta solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (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*). Este de notat ca frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse de reglementat, catre calea de circulatie auto si pietonale invecinata de la sud-est, respectiv drum privat, prin urmare, indiferent de elementele componente ale formei de imprejmuire stradala, partea superioara a imprejmuirii va avea un grad de opacitate de maxim 70.00%).



- gardurile dintre proprietati, considerate laterale si posterioare, pot fi realizate pe o inaltime maxima de pana la 2.20m, cu soclul de pana la 0.60m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, daca pe limita de proprietate nu exista forme de imprejmuire existente. In cazul in care pe limita de proprietate exista alte forme de imprejmuire, de comun acord beneficiarul si vecinii vor stabili forma definitiva de delimitare, care poate sa adopte pastrarea unor laturi de gard existente si adaptarea celor noi, sa se integreze cu restul de forme de imprejmuire existente. Sau se poate demola/desfiinta de comun acord, orice forma de imprejmuire si refacerea ei pentru a se integra noilor investitii propuse, dar cu respectarea inaltimei maxime impuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

- finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural cu cladirile principale aflate sau propuse in proprietati, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

- pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

Arhitect şef,

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:

Zona studiata este o zona mixta – M2, unde se afla zone cu functiuni precum:

- zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
- zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotel);
- zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale;
- zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani.

Functiunile predominante ale zonei de studiu sunt incadrate in zone cu activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie si in zone de institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform.

Noua functiune urbanistica propusa de reglementat se incadreaza in functiunile deja existente din zona de studiu (terenul invecinat de la sud-est este reglementat initial prin P.U.Z. cu functiunea de locuire individuala si unitati de cazare).

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

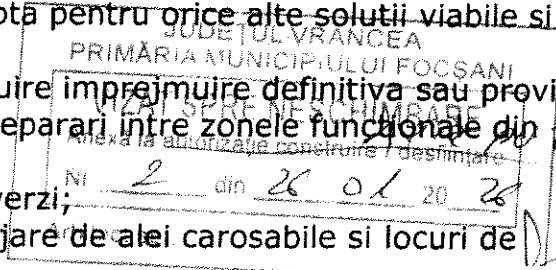
- cai de comunicatie rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie si separare intre functiuni.

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 destinata locuirii colective, cu regimul maxim de inaltime P+3E+4R (L.C.);
 - b) Functiune destinata locuirii individuale, cu regimul maxim de inaltime P+1E+2R (L.I.);
- **Reglementari conexe functiunilor de baza permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementari propuse pentru sistematizare 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) Reglementari propuse pentru construire imprejurimi definitive sau provizorie perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
 - c) Reglementari propuse pentru spatii verzi;
 - d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei carosabile si locuri de parcare supraterrane;
 - e) Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale auto si pietonal;
 - f) Reglementari propuse pentru amenajarea retelelor si echipamente edilitare;
 - g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice.



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 zonelor de protectie impuse de normele in vigoare:
 - zone de protectie sanitara conform O.M.S. 119/2014;
 - zone de protectie a drumurilor publice;
 - zone de protectie a retelelor edilitare din domeniu public;

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea viitoarelor cladiri de locuit, va fi realizata astfel incat pentru toate incaperile de locuit existente si propuse sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore (90 minute) la solstitiul de iarna, prescriptii conform O.M.S. 119/2014.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii (cladiri destinate locuintelor colective si cladiri destinate locuintelor individuale) 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 Normativ IP118-1/2025 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in planşa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune retragere stradala considerata aliniament stradal de 5.00m pentru toate loturile destinate locuirii individuale, iar pentru lotul destinat locuirii colective se impune un minim de 39.36 pe latura cu drumul national si de 2.00m fata de drumul privat.

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 Normativ IP118-1/2025.

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

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoarele investitii va avea retrageri perimetrice, iar distantele intre viitoarele investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de Normativ IP118-1/2025, cu cerintele din OMS 119/2014 si

cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. Focsani (respectiv H.G. 525/1996).

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

Distantele intre cladirile si echipamentele de pe aceeasi 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.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru zona de locuire individuala, se impun retrageri laterale de 3.50m fata de latura de sud-vest si de 0.60m fata de latura de nord-est, iar pentru zona de locuire colectiva, se impun retrageri laterale de 2.00m fata de laturile de nord-vest si sud-est.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principala dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentata de strada Brailei, care face legatura spre vest cu restul localitatii Focsani, iar prin intermediul drumului national DN2-E85 via directia nord cu Buzau/Bucuresti si via directia sud cu Bacau/Iasi. Strada Brailei spre est face legatura cu alte localitati via directia Galati/Braila. Prin caile de comunicare terestre mentionate mai devreme, se face legatura cu zona studiata, imprejurimile acesteia si toate obiectivele de importanta ale localitatii. Strada Brailei este modernizata de catre autoritatile locale, iar in acest moment este reprezentata de cate 2 benzi de circulatie auto pe sens, marginite de acostamente stradale. Se preconizeaza ca daca pe viitor aceasta portiune din localitate va fi modificata sa contina mai multe zone de locuire, strada Brailei va fi dotata si ea complet cu trotuare pietonale, piste de biciclete si statii de autobuz, momentan aceste investitii sunt realizate doar pana in dreptul vechiului totem ce reprezenta cu ani in urma limita dintre intravilan si extravilan a localitatii (aproximativ 80.00m la vest de terenul generator de P.U.Z.).

Accesul la terenul generator de P.U.Z. se face in acest moment prin calea de circulatie existenta (cu dimensiunile de 11.00m latime conform sectiune transversala cu profil stradal), reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 2021. Calea de circulatie invecinata la sud-est cu terenul generator de P.U.Z., se afla in coproprietatea beneficiarului, nu a fost inca amenajata complet cu trotuare si parte carosabila, deoarece se asteapta rezolvarea tuturor retelor edilitare necesare viitoarelor investitii. Zona de acces este amenajata pentru a satisface atat cerintele actuale cat si cele propuse de reglementat. Accesul are latimea necesara sa satisfaca cerintele legislative din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor (accesul autospecialelor de urgenta necesita un minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime).

Accesul existent prin noile reglementari urbanistice va respecta prevederile din H.G. 525/1996 si anume:

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

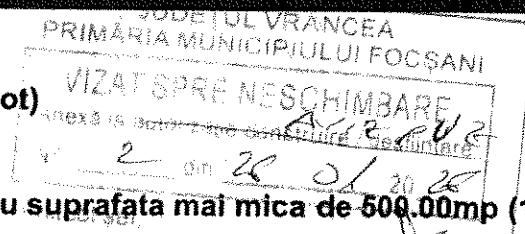
Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenului studiat, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

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

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

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru locuire colectiva (1 lot)	
R.H.max. admisibil propus	P+3E+4R;
H.max. admisibil propus	17.50m;
- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp (10 loturi)	
R.H.max. admisibil propus	P+1E+2R;
H.max. admisibil propus	12.00m;
- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp (1 lot)	
R.H.max. admisibil propus	P+1E+2R;
H.max. admisibil propus	12.00m;



ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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:

Conditii de echipare a retelei de canalizare a apelor pluviale (de incinta)

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem de canalizare a apelor pluviale.

In cazul parcarilor peste 8 locuri de parcare se impune amplasarea unui sistem de preluare a apelor pluviale de incinta, care va fi dirijat spre un separator de hidrocarburi unde apele vor fi filtrate, de unde mai departe vor fi dirijate spre reseaua stradala de ape pluviale.

Reteaua de canalizare a apelor pluviale trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre zona de deversare. Proiectarea retelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform conditiilor din Indicativ P 96-2015.

Solutia de canalizare a apelor meteorice va fi rezolvata prin extinderea si racordarea la reseaua stradala.

Conditii de echipare a retelei de alimentare cu apa potabila

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu apa a viitoarelor loturi rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z, prin racord la o sursa locala sau prin racord la o retea stradala centralizata.

Solutia de alimentare cu apa potabila va fi rezolvata prin extindere de retea si realizarea de bransamente pentru fiecare lot de teren propus de dezmembrat.

Reteaua stradala va fi pozitionata ingropat, sub cota de inghet, la marginea drumului national DN23 sub acostmentul stradal. Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu camine cu apometre individuale.

Conditii de echipare a retelei de canalizare a apelor uzate menajere

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune realizarea unei retele de canalizare a apelor uzate menajere pentru viitoarele loturi rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z, prin extinderea retelei stradale si realizarea de bransamente pentru fiecare lot de teren propus de dezmembrat.

Solutia de canalizare a apelor uzate menajere va fi rezolvata prin extinderea retelei stradale si realizarea de bransamente pentru fiecare lot de teren propus de dezmembrat.

Reteaua stradala va fi pozitionata ingropat, sub cota de inghet la marginea drumului national DN23 sub acostmentul stradal. Bransamentele loturilor propuse de dezmembrat vor fi dotate cu camine de vizitare.

Conditii de echipare a retelei de alimentare cu gaz metan

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat, se impune racordarea la reseaua zonala de alimentare cu gaz metan, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu gaz metan pentru loturile rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z. va consta in extindere de retea, realizarea de bransamente stradale pentru fiecare lor in parte si montarea de contoare de gaz individuale.

Conditii de echipare a rețelei de alimentare cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat, se impune racordarea la rețeaua zonala de alimentare cu energie electrica, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu energie electrica pentru loturile rezultate din dezmembrarea terenului generator de P.U.Z. va consta in realizarea de bransamente stradale pentru fiecare lor in parte si montarea de contoare electrice individuale.

Conditii de echipare a rețelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat, nu se impune racordarea la o rețea zonala de telecomunicatii si date.

In apropierea zonei studiate exista rețea de telecomunicatii si date. Noile investitii propuse de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de rețea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de viitorii beneficiari doresc a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza o extindere de rețea (pozata ingropat sau aeriana) si bransamente stradale. Mentionam rețeaua de telecomunicatii si date se afla pe marginea drumului national DN23.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.

Conditii de traversare/amenajare peste conducta Conpet ce traverseaza terenurile generatoare de P.U.Z.

Pe latura de nord a terenului generator de P.U.Z., de la vest la est, traverseaza conducta Conpet care este pozata in subteran. Aceasta conducta impune restrictii de construire stanga-dreapta fata de conducta de 10.00m (respectiv culoar de 20.00m). Totodata sunt impuse urmatoarele conditii de coexistenta intre conducta de transport titei si elementele componente propuse de reglementat prin P.U.Z., iar acestea sunt urmatoarele:

- *Utilitatile si bransamentele (LES, apa, canalizare, telefonie, etc.) in zonele de intersectie cu conducta transportatoare de titei, sector unde rețelele edilitare vor fi executate la 0.50m mai adanc decat generatoarea inferioara a conductei de transport titei. (* conducta de canalizare Dn200 va fi protejata in teava metalica de min Dn320 - L= 11.00m; * conducta de apa potabila Dn25 va fi protejata in teava metalica de min Dn40 - L= 11.00m)*
- *Stalpii de sustinere a iluminatului ambiental/perimetral, inclusiv prizele de impamantare se vor amplasa la minim 10.00m de conducta transportatoare de titei.*
- *Imprejmuirea in zona de intersectie cu conducta transportatoare de titei, se va face fara fundatie continua, din elemente usoare (plasa de sarma), stalpii de sustinere se vor amplasa la minim 1.50m de conducta, iar in zona de paralelism la minim 10.00m de conducta (spatiu necesar interventillor).*
- *Se interzice incarcarea cotei actuale a terenului si amplasarea de pomi/arbusi cu radacini mai mari de 0.50m adancime in zona de protectie a conductei de transport titei si fibra optica administrate de S.C. CONPET S.A. Zona de protectie la conducta de transport titei este de 10.00m de o parte si de alta.*
- *Proprietarul (solicitantul) este obligat sa permita accesul neconditionat personalului S.C. CONPET S.A. de supraveghere si echipei de interventie cu*

utilajele necesare pentru remedierea eventualelor avarii, inlocuirea sau recuperarea de tronsoane de conducta atunci cand conditiile juridice si tehnice o permit.

– Suportarea in totalitate de catre proprietar (solicitant) a contravalorii lucrarilor de proiectare si executie a lucrarilor de punere in siguranta a conductei transportatoare de titei si fara pretentii financiare ulterioare.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru loturile de teren propuse de reglementat, sunt propuse reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024:

- pentru P1 se propune un procent de 4.63% din totalul de teren, insemnand 11.00% din P1;
- pentru P2 se propune un procent de minim 30.00% din fiecare lot de locuire individuala propus de reglementat.

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 national DN23 si spre drumul privat de la sud-est, iar inaltimea laturii stradale nu va depasi 1.80m.

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.

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:

- Zona reglementata pentru locuire colectiva (1 lot)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.80

- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp (10 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00



- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp (1 lot)

P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00

• indicatorii 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..

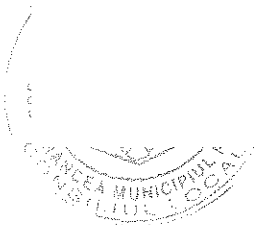
4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

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.

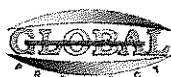
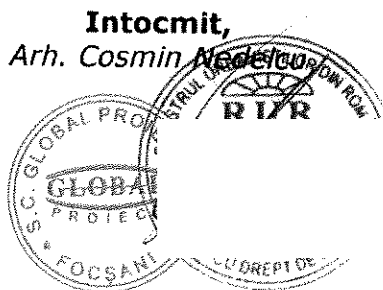
4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

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).

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHITA



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



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC

ROMANIA
Județul Vrancea
Municipiul Focsani
Consiliul Local

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRU
DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI L
INDIVIDUALE

- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI
67787, Județul Vrancea

ANEXA NR. 98
HOTARAREA NR. 2026
DIN

U00.0 INCADRARE IN TERITORIUL

INCADRARE IN TERITORIUL SC. 1:200000



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp

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

Beneficiar:
NEDELICU COSMIN CIPRIAN SI
NEDELICU ELENA DOINITA

Proiect Nr.:
937 / 2025

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:20000
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil		

Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+ 4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
Faza:	P.U.Z.
Titlu Plansa:	INCADRARE IN TERITORIUL
U00.0	



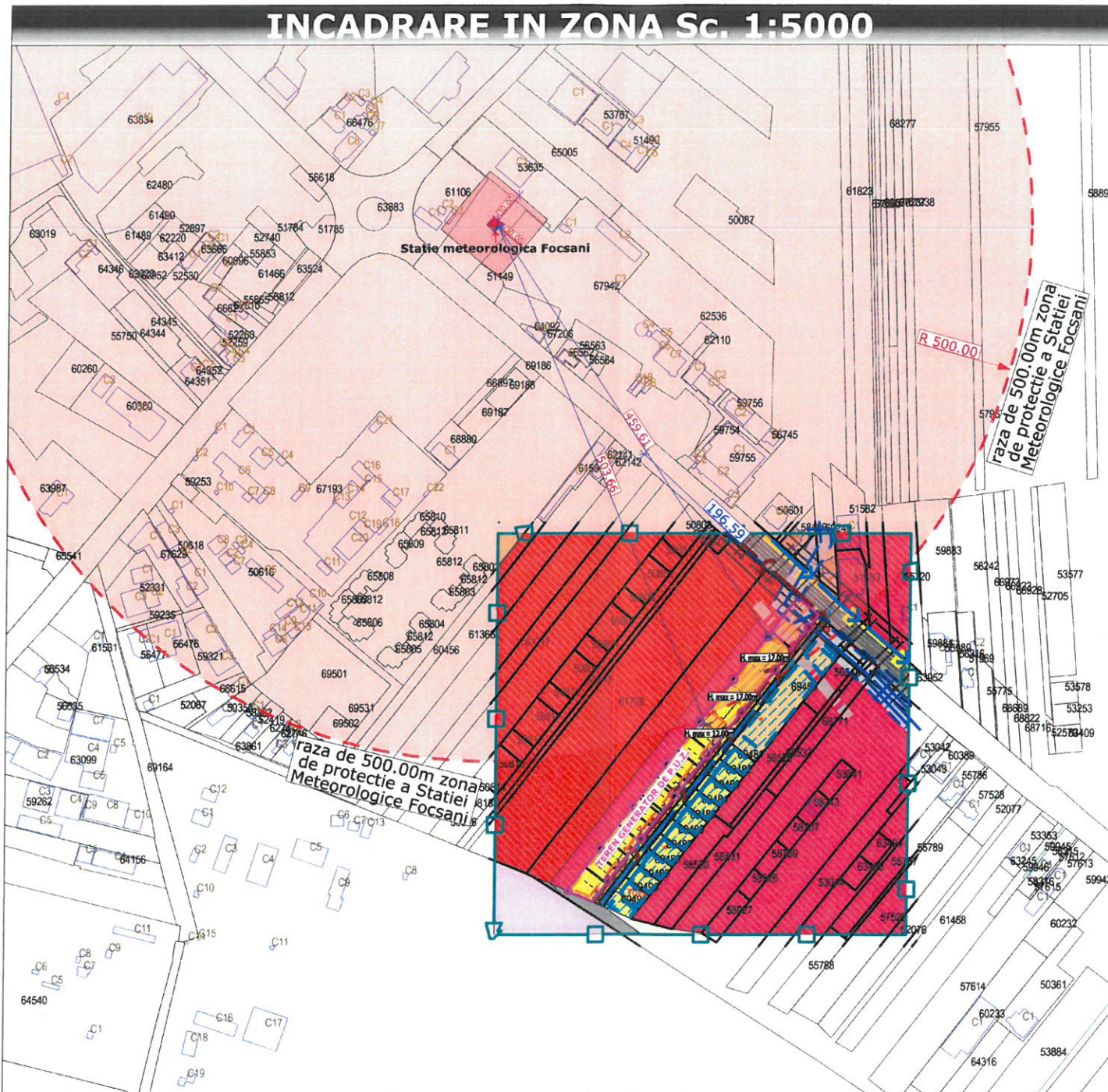
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI 67787, judetul Vrancea

U00.1 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 98 DIN
20.06.2025



Funciunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

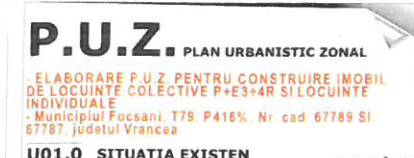
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata locuirii colective, cu dotari conexe si complementare
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona de activitati productive nepoluante, servicii, depozitare si distributie, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata locuirii individuale, cu dotari conexe si complementare
	Zone activitati productive nepoluante, servicii, comert, depozitare si distributie conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zona teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii colective si si servicii de cazare (aparthotel)
	Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328 / 2021 pentru functiunea destinata locuirii individuale
	Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alee in exploatare agricola - domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zona teren detinut de MAPN din domeniul public
	Zona terenuri agricole - domeniul privat (erori de suprapunere in sistem geospatial care au dus la decalari ale cartilor funciare, rezolvarea se va face prin cadastru general)

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

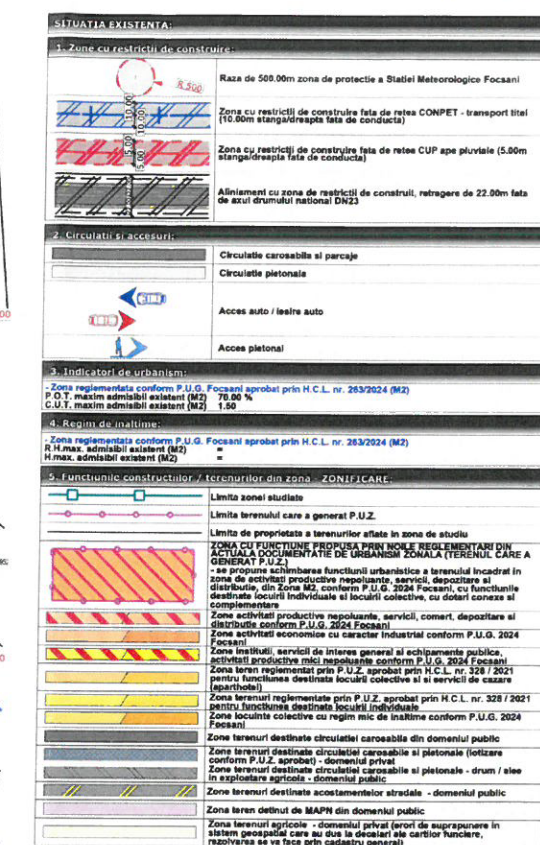
CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp

 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiar: NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA DOINITA		Proiect Nr.: 937 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+ 4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE - Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:5000		
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saula Cosmin Virgil		2025		U00.1



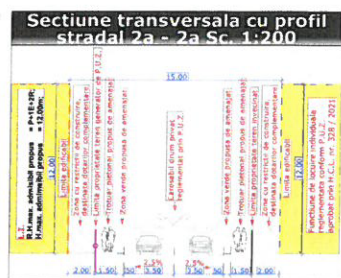
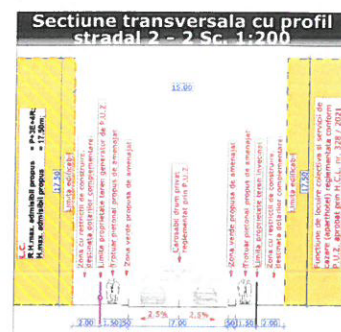
ANEXA 10 LA
HOTARAREA NR. 98 DIN
2026



PLANUL TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totale %
	Zone activitate productive neprofitabile, servicii, comerț, depozitare și distribuție pentru activități P.U.204 Focșani	62482,00mp 43,45%
	Zone activități economice cu caracter industrial pentru P.U. 204 Focșani	1834,00mp 1,27%
	Zone instituții, servicii de interes general și echipamente publice: activități productive mici, reședințe pentru comunitate P.U. 204 Focșani	55085,00mp 38,30%
	Zone locuințe colective cu regim mic de înaltime conform P.U. 204 Focșani	382,00mp 0,27%
	Zone teren reglementat P.U.2 aprobat prin H.C.L nr. 328 / 2019 pentru funcțiune destinată locuințelor colective și a serviciilor de cazare (apropiate)	4024,00mp 2,80%
	Zone teren reglementat P.U.2 aprobat prin H.C.L nr. 328 / 2019 pentru funcțiune destinată locuințelor individuale	5336,00mp 3,71%
	Zone teren grup de reglementat prin P.U.2 pentru funcțiune destinată locuințelor colective	0,00mp 0,00%
	Zone teren grup de reglementat prin P.U.2 pentru funcțiune destinată locuințelor individuale	0,00mp 0,00%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	2902,00mp 2,02%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile și pietonale (podțozor conform P.U.2, aprobat): domeniul public	3707,00mp 2,58%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum / alei în funcțiune apropiate - domeniul public	1297,00mp 0,92%
	Zone terenuri destinate autostrăzii stradale - domeniul public	2154,00mp 1,50%
	Zone teren detinut de MAPN din domeniul public:	4485,00mp 3,12%
	Zone terenuri destinate autostrăzii stradale - domeniul public	512,00mp 0,36%
TOTAL ZONA SUPRATERANA	131.889,00mp	100,00%

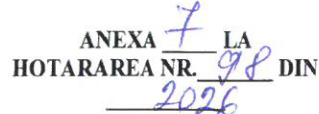
[illegible]

- Suprafața teren care se cere a rezerva P.U.Z.		= 8 866,00 mp		Proiect Nr.: 937 / 2025
- SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA		= 143 800,00 mp		
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. - R16687079. Tel: 0232/252.777		Beneficiar:		
		NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI NEDELCU ELENA GONITA		
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	
PROIECTANT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Data:		P.U.Z.
DESENAT:	Teh. Ir. CAD. Steliana Cosmin Virgil	2025	THIS PROJECT: - ELABORARE P.F. PENTRU CONSTRUCȚIA ÎNCĂLZIRII ÎN SISTEMUL CONSTRUCȚIV P+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30+31+32+33+34+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44+45+46+47+48+49+50+51+52+53+54+55+56+57+58+59+60+61+62+63+64+65+66+67+68+69+70+71+72+73+74+75+76+77+78+79+80+81+82+83+84+85+86+87+88+89+90+91+92+93+94+95+96+97+98+99+100+101+102+103+104+105+106+107+108+109+110+111+112+113+114+115+116+117+118+119+120+121+122+123+124+125+126+127+128+129+130+131+132+133+134+135+136+137+138+139+140+141+142+143+144+145+146+147+148+149+150+151+152+153+154+155+156+157+158+159+160+161+162+163+164+165+166+167+168+169+170+171+172+173+174+175+176+177+178+179+180+181+182+183+184+185+186+187+188+189+190+191+192+193+194+195+196+197+198+199+200+201+202+203+204+205+206+207+208+209+210+211+212+213+214+215+216+217+218+219+220+221+222+223+224+225+226+227+228+229+230+231+232+233+234+235+236+237+238+239+240+241+242+243+244+245+246+247+248+249+250+251+252+253+254+255+256+257+258+259+260+261+262+263+264+265+266+267+268+269+270+271+272+273+274+275+276+277+278+279+280+281+282+283+284+285+286+287+288+289+290+291+292+293+294+295+296+297+298+299+300+301+302+303+304+305+306+307+308+309+310+311+312+313+314+315+316+317+318+319+320+321+322+323+324+325+326+327+328+329+330+331+332+333+334+335+336+337+338+339+340+341+342+343+344+345+346+347+348+349+350+351+352+353+354+355+356+357+358+359+360+361+362+363+364+365+366+367+368+369+370+371+372+373+374+375+376+377+378+379+380+381+382+383+384+385+386+387+388+389+390+391+392+393+394+395+396+397+398+399+400+401+402+403+404+405+406+407+408+409+410+411+412+413+414+415+416+417+418+419+420+421+422+423+424+425+426+427+428+429+430+431+432+433+434+435+436+437+438+439+440+441+442+443+444+445+446+447+448+449+450+451+452+453+454+455+456+457+458+459+460+461+462+463+464+465+466+467+468+469+470+471+472+473+474+475+476+477+478+479+480+481+482+483+484+485+486+487+488+489+490+491+492+493+494+495+496+497+498+499+500+501+502+503+504+505+506+507+508+509+510+511+512+513+514+515+516+517+518+519+520+521+522+523+524+525+526+527+528+529+530+531+532+533+534+535+536+537+538+539+540+541+542+543+544+545+546+547+548+549+550+551+552+553+554+555+556+557+558+559+560+561+562+563+564+565+566+567+568+569+570+571+572+573+574+575+576+577+578+579+580+581+582+583+584+585+586+587+588+589+590+591+592+593+594+595+596+597+598+599+600+601+602+603+604+605+606+607+608+609+610+611+612+613+614+615+616+617+618+619+620+621+622+623+624+625+626+627+628+629+630+631+632+633+634+635+636+637+638+639+640+641+642+643+644+645+646+647+648+649+650+651+652+653+654+655+656+657+658+659+660+661+662+663+664+665+666+667+668+669+670+671+672+673+674+675+676+677+678+679+680+681+682+683+684+685+686+687+688+689+690+691+692+693+694+695+696+697+698+699+700+701+702+703+704+705+706+707+708+709+710+711+712+713+714+715+716+717+718+719+720+721+722+723+724+725+726+727+728+729+730+731+732+733+734+735+736+737+738+739+740+741+742+743+744+745+746+747+748+749+750+751+752+753+754+755+756+757+758+759+760+761+762+763+764+765+766+767+768+769+770+771+772+773+774+775+776+777+778+779+780+781+782+783+784+785+786+787+788+789+790+791+792+793+794+795+796+797+798+799+800+801+802+803+804+805+806+807+808+809+810+811+812+813+814+815+816+817+818+819+820+821+822+823+824+825+826+827+828+829+830+831+832+833+834+835+836+837+838+839+840+841+842+843+844+845+846+847+848+849+850+851+852+853+854+855+856+857+858+859+860+861+862+863+864+865+866+867+868+869+870+871+872+873+874+875+876+877+878+879+880+881+882+883+884+885+886+887+888+889+890+891+892+893+894+895+896+897+898+899+900+901+902+903+904+905+906+907+908+9	

[illegible]

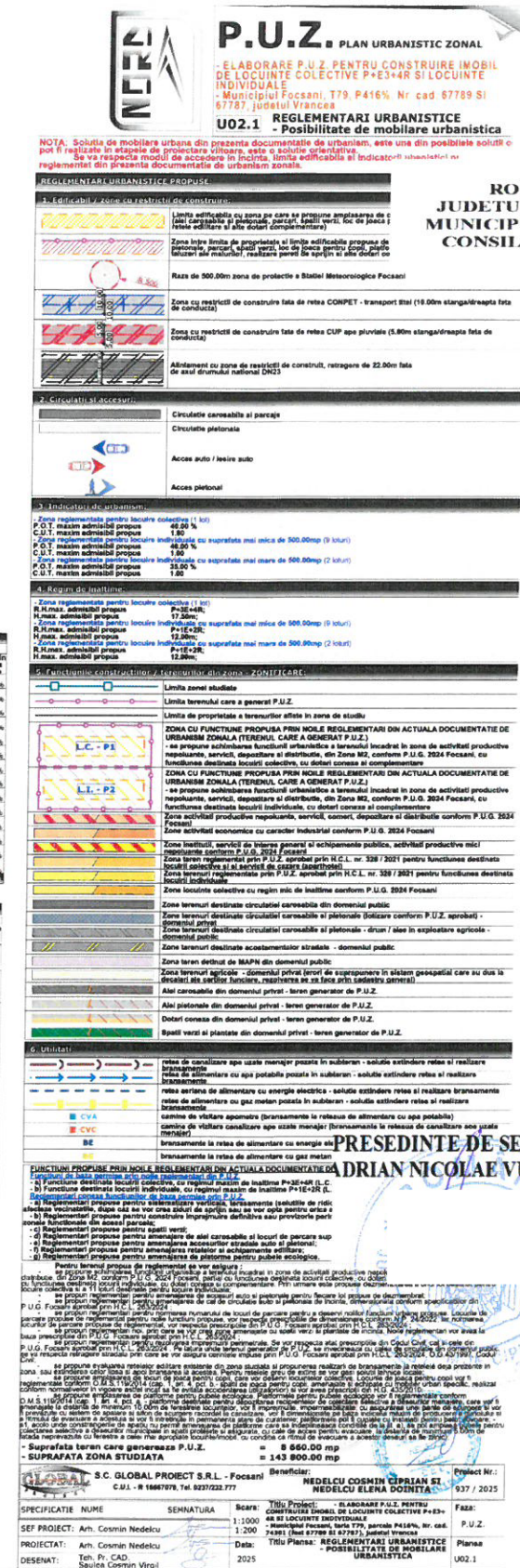
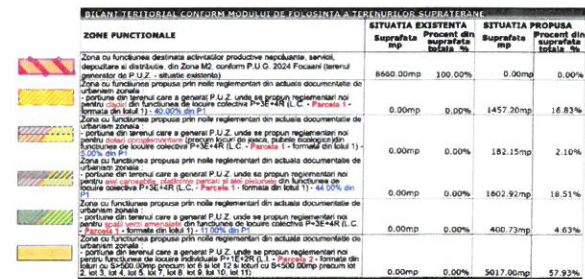
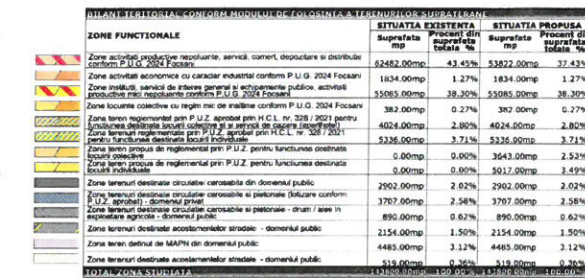
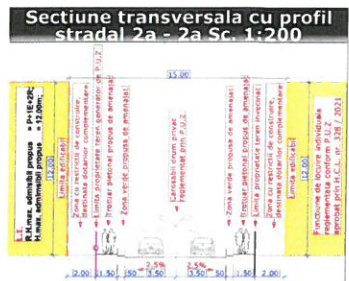
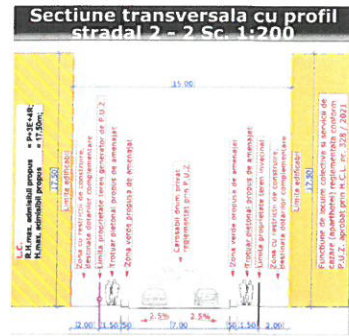
Notă:
- Conform P.U.G. 2024 Pecani, pentru loturile cu funcțiunea de locuire individuală, sunt impuse spații verzi de minim 30.00%, iar prin prezentul P.U.E. se propune reglementarea de spații verzi de minim 20.00%, pentru terenurile lot.
- Retrogradierea loturilor de locuire individuale vor respecta preceptele din Codul Civil (7.00% pe loturile cu gazon și 6.00% pe loturile fără gazon), preceptele din O.RS 119/2014 (distanta dintre cladiri la 1/2 din nu mai puțin de 3.00m) și prezenta P.U.E. și P.U.G. 2024 Pecani, în vederea asigurării unei bune circulații și a protecției incendiilor și aluziilor, urmând să se verifice stabilitatea distanței dintre clădiri). Construcțiile pe limita de proprietate între două loturi se poate face doar prin încheierea unui act notarial de acord și recunoaștere.

SOLUTIE DE LOTIZARE PROPUISA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE P.U.Z.		
ZONA 1 - L.C.		
Locuinte colective P=3E+4R - L.C. - lot 1		S = 3643.00 mp
ZONA 2 - I.L.		
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 1		S = 447.00 mp
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 2		S = 447.00 mp
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 3		S = 447.00 mp
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 4		S = 351.00 mp
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 5		S = 351.00 mp
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 6		S = 351.00 mp
Locuinta individuala P=1E+2R - I.L. - lot 7		S = 351.00 mp

[illegible][illegible]

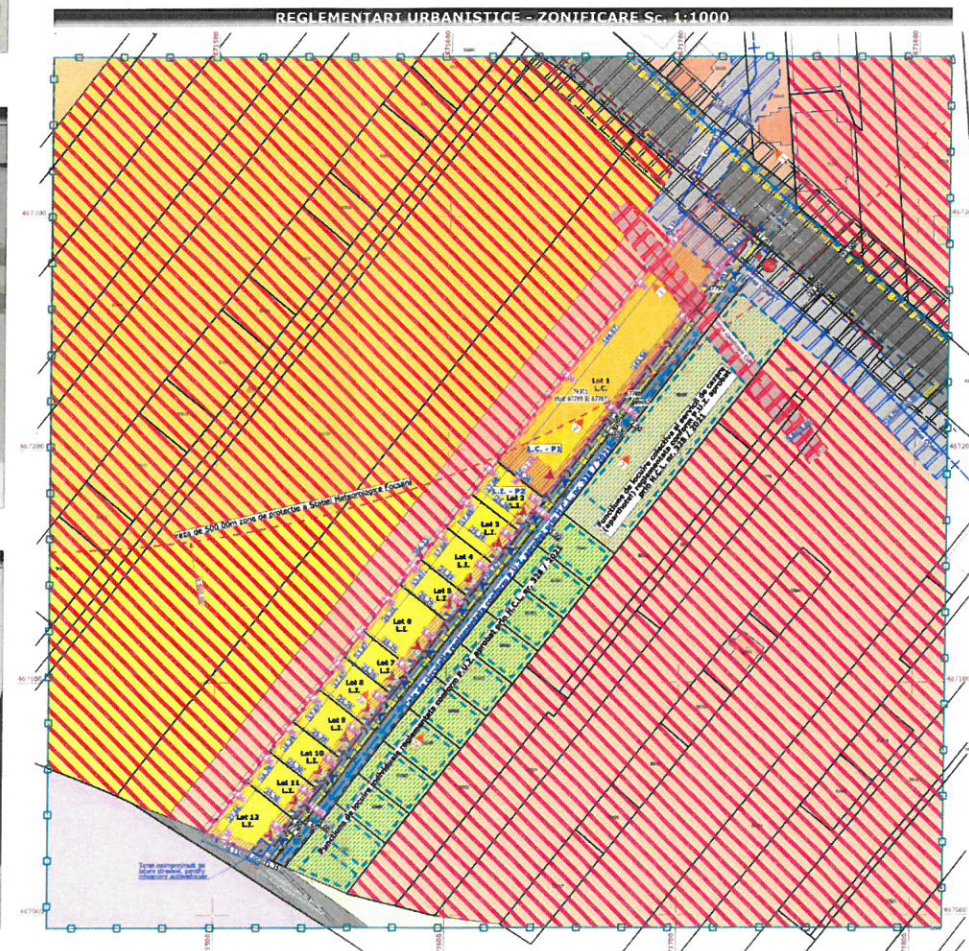
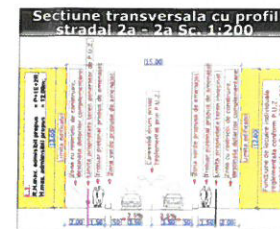
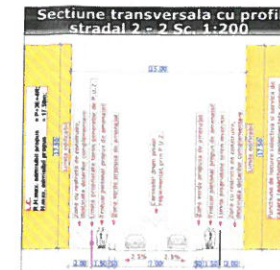
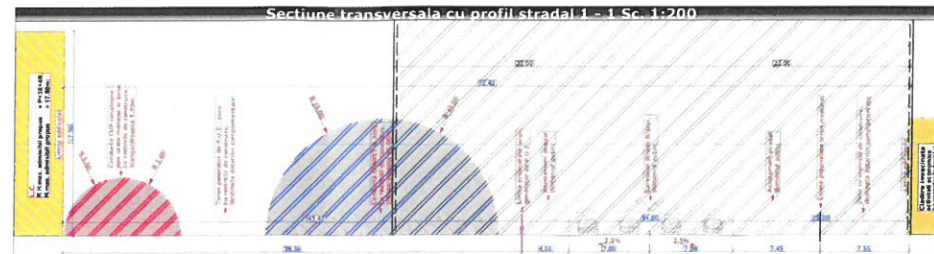
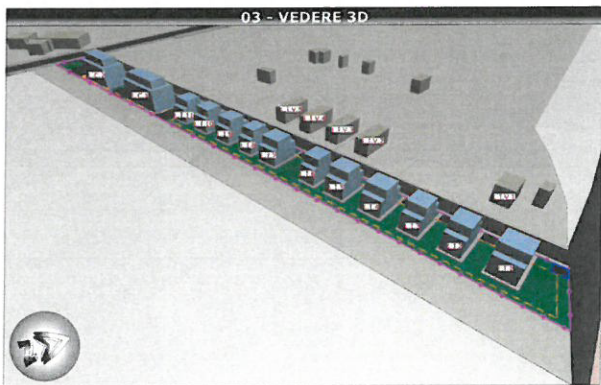
**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**

[illegible]



ANEXA 8 LA
HOTARAREA NR. 28 DIN
2026

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

[illegible][illegible][illegible]



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE MOCH
DE LOCUINTA COLECTIVE PE-ȘAR ȘI LOCUINTE
INDIVIDUALE**

- Municipiul Păceni, Tr.ș. Păceni, Nr. cad. 47769 ȘI
47787 Județul Vrancea

UO2.3

**REGLEMENTARI URBANISTICE
- ILUSTRARI URBANISTICE**

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 10 LA
HOTARAREA NR. 98 DIN
2026

[illegible]

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
A CARMEN GHIUTA

CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:1000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE
- Municipiul Focsani, T79, P416%, Nr. cad. 67789 SI 67787, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 11 LA
HOTARAREA NR. 98 DIN
2025

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
	Teren cu destinatie de circulatie terestra din domeniul privat - asigura accesul la domeniul public pentru terenul generator de P.U.Z. - (este grevat de servitute de trecere in favoarea terenului generator de P.U.Z.)

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 8 660.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 143 800.00 mp



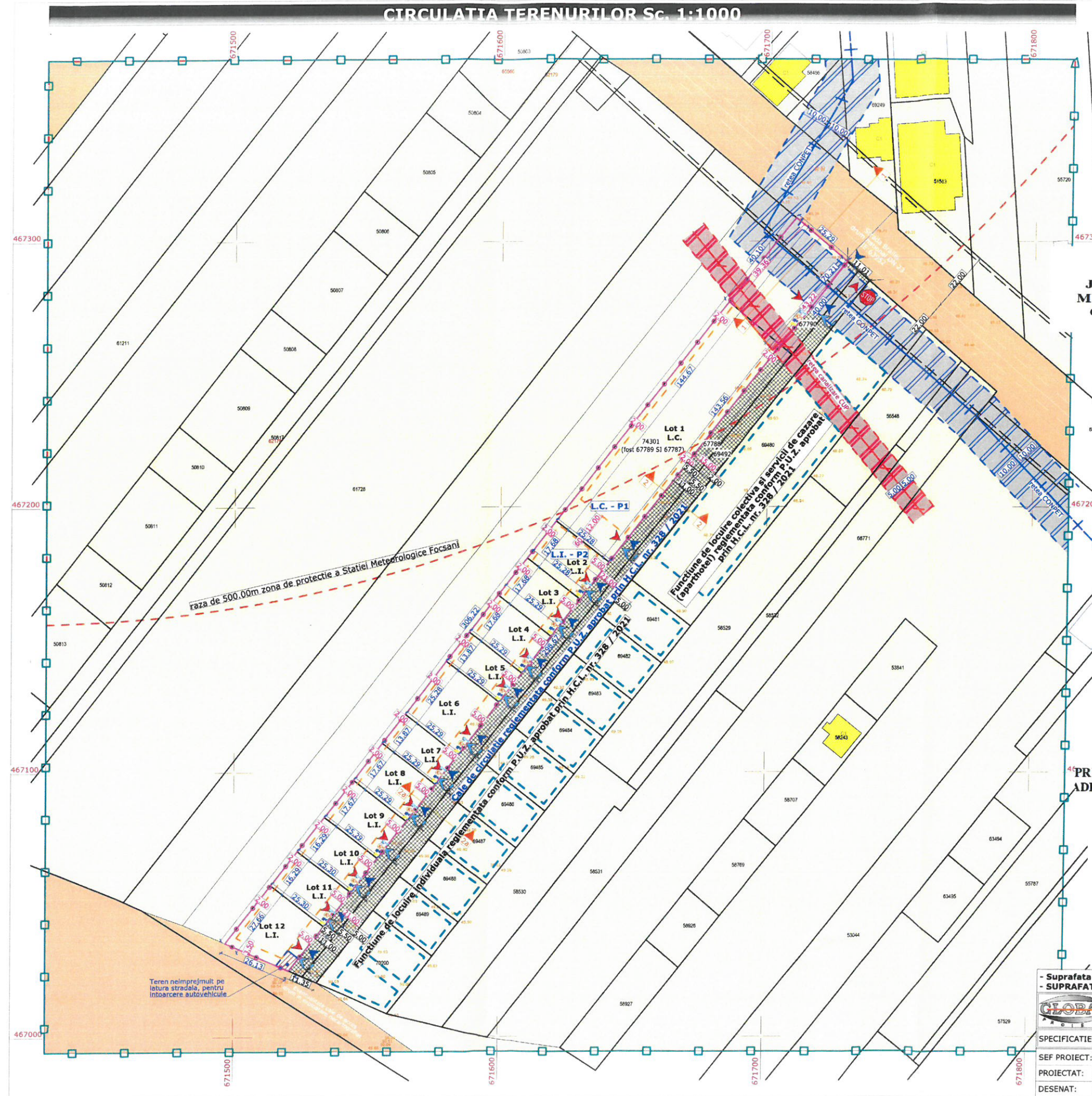
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiar:
NEDELCU COSMIN CIPRIAN SI
NEDELCU ELENA DOINITA

Proiect Nr.:
937 / 2025

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

Scara:	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+E3+4R SI LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza:
Data:	- Municipiul Focsani, tarla T79, parcela P416%, Nr. cad. 74301 (fost 67789 SI 67787), judetul Vrancea	P.U.Z.
2025	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa
		U03.0



PLANUL TERITORIULUI CONFORM MODULUI DE PROIECTARE A ZONELOR DE SUPRAȚĂCĂȚI		SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
ZONE FUNCȚIONALE		Suprafața mp	Procent din suprafața totală, %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală, %
	Zone activități gospodărești necesare, servicii, comerț, depozitare și distribuție conform P.U.G. 2024 Focșani	62.882,00mp	43,45%	53.822,00mp	37,43%
	Zone activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focșani	18.834,00mp	1,27%	10.834,00mp	1,27%
	Zone instituții, servicii de interes general și echipamente publice - activități structurale înalte apropiate zonelor P.U.G. 2024 Focșani	55.085,00mp	38,30%	55.085,00mp	38,30%
	Zone locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focșani	382,00mp	0,27%	382,00mp	0,27%
	Zone teren de reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328/2023 pentru funcționarea destinației locuințe colective și a serviciilor de servicii de servicii	4024,00mp	2,80%	4024,00mp	2,80%
	Zone terenuri destinate locuințelor individuale conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 328/2023 pentru funcționarea destinației locuințe individuale	5336,00mp	3,71%	5336,00mp	3,71%
	Zone teren propriu de reglementat prin P.U.Z. pentru funcționarea destinației locuințe colective	0,00mp	0,00%	3643,00mp	2,53%
	Zone teren propriu de reglementat prin P.U.Z. pentru funcționarea destinației locuințe individuale	0,00mp	0,00%	5017,00mp	3,49%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	2.902,00mp	2,02%	2.902,00mp	2,02%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile cu personal (dotare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat	3.707,00mp	2,58%	3.707,00mp	2,58%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile și personale - drum / alee în exploatare - domeniul public	890,00mp	0,62%	890,00mp	0,62%
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2154,00mp	1,50%	2154,00mp	1,50%
	Zone terenuri destinate de MAPRI din domeniul public	4.485,00mp	3,12%	4.485,00mp	3,12%
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	519,00mp	0,36%	519,00mp	0,36%
TOTAL ZONA STUDIATĂ		143.800 mp	100,00%	143.800 mp	100,00%

SITUAȚIA EXISTENTĂ					SITUAȚIA PROPUȘĂ		
Suprafața		Procent din suprafața totală %		Suprafața		Procent din suprafața totală %	
ZONE FUNCȚIONALE							
Zone cu funcțiune destinată activităților productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție, din Zona M2, conform P.U.G. 2024 Focșani (termen general de P.U.Z. - situație existentă)							
8660 00mp		100,00%		0 00mp		0,00%	
Zone cu funcțiune propusă prin năile reprezentanți din actuala documentație de urbanism zonale -							
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiune de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parecia 1 - formula din lot 31 - 44 00% din P.U.Z.)							
0 00mp		0,00%		1457 20mp		16,81%	
Zone cu funcțiune propusă prin năile reprezentanți din actuala documentație de urbanism zonale -							
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiune de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parecia 1 - formula din lot 31 - 44 00% din P.U.Z.)							
0 00mp		0,00%		182 15mp		2,10%	
Zone cu funcțiune propusă prin năile reprezentanți din actuala documentație de urbanism zonale -							
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiune de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parecia 1 - formula din lot 31 - 44 00% din P.U.Z.)							
0 00mp		0,00%		1602 92mp		18,51%	
Zone cu funcțiune propusă prin năile reprezentanți din actuala documentație de urbanism zonale -							
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiune de locuințe colective P+3E+4R (L.C. - Parecia 1 - formula din lot 31 - 44 00% din P.U.Z.)							
0 00mp		0,00%		406 73mp		4,63%	
Zone cu funcțiune propusă prin năile reprezentanți din actuala documentație de urbanism zonale -							
- porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiune de locuințe individuale P+1E+2R (L.C. - Parecia 2 - formula din lot 31-500 00mp)							
0 00mp		0,00%		5017 00mp		57,93%	

NOTA:

- Conform P.U.G. 2024 Focșani, pentru loturile cu funcțiunea de locuire individuală, sunt impuse spații verzi de minim 30,00%, iar prin prezenta P.U.Z. se propune reglementarea de spații verzi de minim 30,00%, pentru loturile cu funcțiunea de locuire individuală.

- Retragerea laterală dintre loturile de locuire individuală vor respecta preceptiile din Codul Civil (2,00m pe loturile cu goluri și 0,50m pe loturile fără goluri), preceptiile din O.M. nr. 119/2014 (oastăa dintre clădiri va fi 0,2 m dar nu mai puțin de 3,00m), preceptiile din normativul I.P.18-1/2023 (unde se vor stabili distanțele minime dintre clădiri). Construcția pe limita de proprietate între două loturi nu poate face doar prin închirierea unui act notarial de acord al vecinului.

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

</	
---	--