



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» – intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 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. 118777/15.12.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» - intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 2046/14.01.2026, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 2291/14.01.2026;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 2037/14.01.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» a domnului Badiu Costel, în calitate de administrator al societății Brodan SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 100996/27.10.2025 și adresa de completare nr. 113201/28.11.2025;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 4 din 22.12.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 1068 din 20.11.2024;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere amendamentul formulat de primarul municipiului Focșani, dl. Cristi Valentin Misăilă;

- 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. 118777/15.12.2025 privind documentația «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» – intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» – intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan încadrarea în zonă), nr. 5 (Plan încadrare în P.U.G.), nr. 6 (Plan situație existentă), nr. 7 (Plan reglementări urbanistice), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9 (Plan ilustrare urbană propunere volumetrică), nr. 10 (Plan rețele edilitare), nr. 11 (Circulația juridică), nr. 12 (Etapizarea investiției), 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. Nu se vor putea prelua în administrarea Municipiului Focșani drumurile dezvoltate în urma lotizării și dezvoltării imobiliare fără ca acestea să fie aduse la stadiul de asfalt și să aibă toate utilitățile subteranare (apă, canalizare, gaze, internet, energie electrică, inclusiv iluminat public stradal).

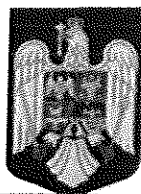
Art.5 Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan încadrare în zonă), nr. 5 (Plan încadrare în P.U.G.), nr. 6 (Plan situație existentă), nr. 7 (Plan reglementări urbanistice), nr. 8 (Plan ilustrare urbană), nr. 9 (Pan ilustrare urbană propunere volumetrică), nr. 10 (Plan rețele edilitare), nr. 11 (Circulația juridică) nr. 12 (Etapizarea investiției), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic

Zonal «Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective» în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală domnului Badiu Costel, în calitate de administrator al S.C. Brodan S.R.L, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 99 DIN
2026



Nr. 118777/ 15.12.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective"

Municipiul Focșani, intravilanul atras al municipiului Focșani, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale: 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Badiu Costel, în calitate de administrator al societății Brodan SRL, beneficiar al documentației "Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective" pe terenurile identificate cu numerele cadastrale: 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, în suprafață de 2953 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. 1068 din 20.11.2024, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

Beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Focșani solicitare de afișare panou 1, solicitare înregistrată sub nr. 116661/10.12.2024 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. 76103/21.08.2025. 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. 118288/16.12.2024 și nr. 77475/26.08.2025. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 18.12.2024 – 17.01.2025 (model panou 1) și 27.08.2025 – 26.09.2025 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două



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



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 **13.12.2024** (model 1) și **25.08.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **13.12.2024 – 06.01.2025** (panou 1) și **25.08.2025 – 18.09.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **18.12.2024 – 15.12.2025**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită **"Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective"**.

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresele nr. 118324/16.12.2024, 118340/16.12.2024, 118411/16.12.2024 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Primăria comunei Vânători transmite prin adresa nr. 12739/23.12.2025, faptul că este de acord cu intenția de la elaborare a documentației menționate cu condiția ca lucrările efectuate să respecte condițiile din adresa menționată.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA



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



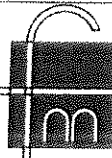
ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 99 DIN
2025

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

A. Date de recunoaștere a documentației :

Denumire proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Beneficiari:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL
Proiectanti:	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU SC ADIMAR ARH STUDIO SRL
Amplasament:	Municipiul Focșani , strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. topografic T-42 , P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 , jud.Vrancea.
Nr. proiect:	01/2025
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborarii:	IUNIE 2025

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

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

D. Etapizarea realizării investițiilor

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

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

VERIFICAT,
arh. Florin MANDRU

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

INTOCMIT,
arh. Adrian AGAFITEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: Municipiul Focșani, strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. Topografic T-42, P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, jud.Vrancea

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

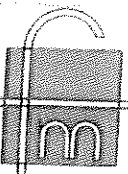
1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

 apre studio	ARI APRESTUDIO Sediu: Focșani, str. Piața Unirii nr. 1-3 – Hotel Unirea CUI: RO44338136 Telefon: 0762.474.173		GAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu: Focșani, str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
---	--	--	---

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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: Municipiul Focșani, strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. Topografic T-42, P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, jud.Vrancea

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

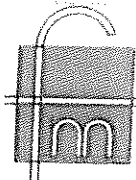
1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

 apre studio	ARH APRESTUDIO Sediu:Focsani, str. Piata Unirii nr.1-3 - Hotel Unirea CUI: R044338136 Telefon:0762.474.173	 CAR IND. ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu:Focsani, str. Mate a Unirii nr.26A, VN CIF: 22382653 Telefon:0744.600.352
---	---	--

3. Domeniul de aplicare

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

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în Municipiul Focșani, strada DC - CF 52529 și Cale de acces CF 68612, sau identificat prin CF 68604, 68603, 68606, 68609, 68610 nr. Topografic T-42, P-186/4, nr.cad. 68604, 68603, 68606, 68609, 68610, jud.Vrancea.

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

- **NORD** – DC 143 – drum comunal
- **SUD** - nr.cad 73345 și nr.cad 68601
- **EST** - cale de acces nr.cad 68612
- **VEST** - cale de acces nr.cad 68612

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Aspectul exterior al clădirilor.

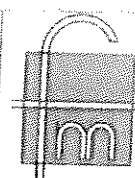
Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului vecinătăților siturilor, peisajelor naturale sau urbane prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea



ARH APRESTUDIO

Sediu: Focșani, str. Piața Unirii
nr. 1-3 - Hotel Unirea
CUI: RO44338136
Telefon: 0762.474.173



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

RLU

materialelor, cât și prin calitatea execuției. Spre spațiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, însă nu este obligatorie realizarea împrejmuirii spre spațiul public.

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

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

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

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

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

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

1. Siguranța în construcții.

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

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

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

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

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

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

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

4. Procentul de ocupare a terenului.

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

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

RLU

5. Coeficientul de ocupare a terenului.

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

- LC –zona locuinte colective $CUT_{max} = 0.72$

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Orientarea față de punctele cardinale.

Zona LC – locuinte colective

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

2. Amplasarea față de aliniament.

Zona LC – locuinte colective

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

- 4.00 m – fata de limita de proprietate cu drumul DC 143
- 12.20m – fata de axul drumului DC 143
- 4.00 m – fata de limita de proprietate – latura estica–calea de acces 68612
- 4.00m – fata de limita de proprietate–latura vistica–calea de acces 68612

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

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

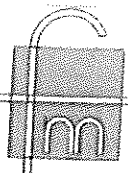
3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

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

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

 apre studio	ARH APRESTUDIO Sediu: Focșani str. Piața Unirii nr. 1-3 - Hotel Unirea CUI: R044338136 Telefon: 0762.474.173	 CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu: Focșani str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
---	---	---

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

Zona LC – locuinte colective

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelelor - min 2,00 m - latura sudică – nr. cad. 73345 și 68601.

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

6. Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

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

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

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

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

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri față de limita de proprietate a drumului public va fi 4.00 m – față de calea de acces existente și 4.00m față de limita de proprietate cu drumul comunal DC143, respectiv 12.20m – față de axul drumului DC 143.

7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

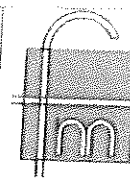
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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



ARH APRESTUDIO

Sediu: Focsani, str. Piata Unirii
nr. 13 Hotel Unica
CUI: RO44338136
Telefon: 0762.474.173



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

2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.

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

3. Realizarea de rețele tehnico - edilitare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp

-minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

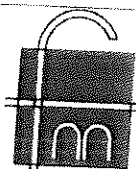
2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.

3. Se va trata ca spațiu verde – incinta = minim 30 % din suprafața totală a zonei de locuințe colective LC – adica 887 mp .

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

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

• **LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

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

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

LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE

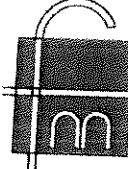
1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială – **ZONA LOCUINTE COLECTIVE – LC**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2. Utilizări admise:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+3E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri și grădini publice; construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuri; micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu. Platforme rutiere pentru accesul la subsol și cele destinate circulațiilor de pe parcelă.

 apre studio ARH APRESTUDIO	ARH APRESTUDIO Sediu: Focsani, str. Piata Unirii nr. 1-3 - Hotel Unirea CUI: R044338136 Telefon: 0762.474.173		CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu: Focsani, str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
--	---	--	---

Art. 3. Utilizări admise cu condiționări.

La parterul imobilelor se admit următoarele categorii funcționale:

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

Art. 4. Utilizări interzise:

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Cele 5 terenuri se vor unifica – suprafața rezultată fiind de 2953,00 mp pentru zona de locuințe colective - LC

În zonele de locuințe colective se admite dezmembrarea terenurilor în vederea realizării de parcaje aferente funcțiunii de locuire, cu condiția asigurării accesului din circulații publice sau private, a integrării în structura urbană a zonei și a respectării reglementărilor stabilite prin PUZ.

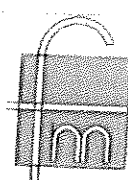
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

- 4.00 m – față de limita de proprietate cu drumul DC 143
- 12.20 m – față de axul drumului DC 143
- 4.00 m – față de limita de proprietate – latura estică – calea de acces 68612
- 4.00 m – față de limita de proprietate – latura vestică – calea de acces 68612

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

- alei pietonale și carosabile;
- spații verzi ;

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

- loc de joaca pentru copii ;
- împrejuriri și casa poartă (maxim parter);
- clădiri și instalații edilitare;
- parcaje;

Art. 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelor - min 2,00 m - latura sudica - nr.cad.73345 si 68601.

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

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

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

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

Art. 9. Circulații , accesuri

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

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

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

Art. 10. Stationarea autovehiculelor

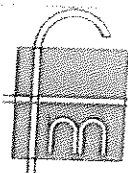
Parcarea vehiculelor aferente utilizării construcțiilor trebuie asigurată în spații private, în afara domeniului public

Parcajele se vor efectua in interiorul proprietatii , conform Anexei 2 din PUG Focsani , pentru locuinte colective :

- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp
- minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

Art. 11. Inaltimea maxima admisa

$H_{max} = 15,00m$

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

Art. 12. Regimul de inaltime a cladirilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+3E

Art. 13. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

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

Art. 14. Conditii de echipare edilitara

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

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

Art. 15. Spatii libere si plantate

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

Se va trata ca spațiu verde – incinta = **minim 30 %** din suprafata totală a zonei de locuinte colective LC – adica 887 mp .

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

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

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

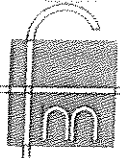
Art. 16. Împrejmuiri

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

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

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

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

 apre studio	ARH APRE STUDIO Sediul: Focsani, str. Piata Unirii nr. 1-3 - Hotel Unirea CUI: R044338136 Telefon: 0762.474.173	 GAB IND ARCHITECTURA FLORIN MANDRU Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii nr. 26A, VN CIF: 22382653 Telefon: 0744.600.352
---	--	---

Art. 17. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT - Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 35,00%.

Art. 18. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT - Coeficientul de utilizare a terenului va fi 0.72.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

V. CONCLUZII

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



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610, 68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 4
HOTARARE NR. 39
2026
DIN



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARIA CARMEN GHITU



FOCUS STUDIO

FOCSANI PIATA UNIRII 1-3
@opre.studio
contact@oprestudiosgmil.com
0762.474.173/0721.667.655



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MARI
tel. 0744600352 C.U.
str. MARE A UNIRII, nr. 264

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

Beneficiar:

S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Scara:

000

ta:

025

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Adresa: Intravilan mun. Focsani, 68603 68604 68606 68609 68610, DC - CF 52529 și Cale de acces- CF 68612, T-42, P-186/4 jud. Vrancea

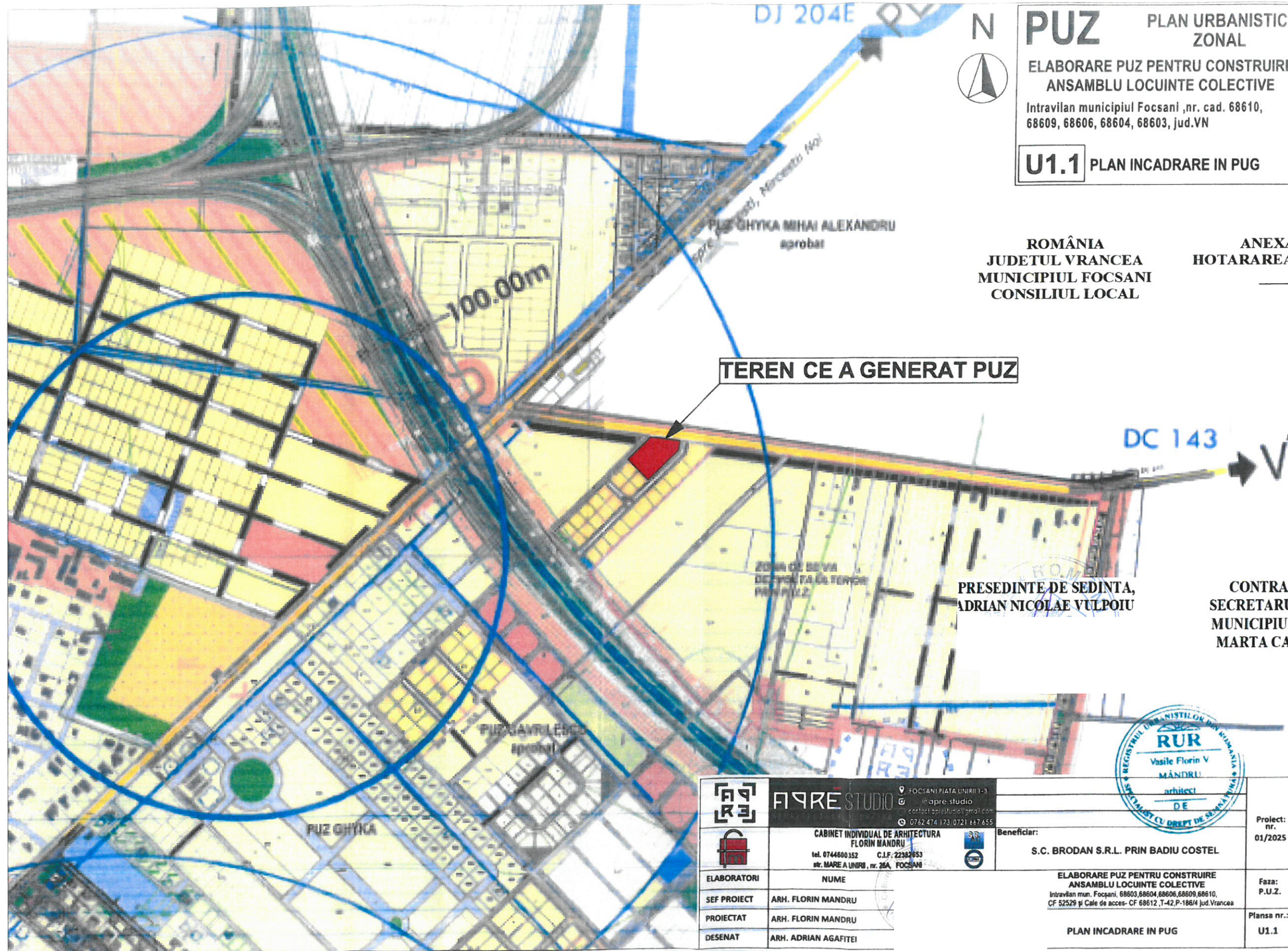
PLAN INCADRARE IN ZONA

Plansa nr.:
U1

Proiect:
nr.

01/2025

Faza:
P.U.Z.



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani ,nr. cad. 68610, 68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U1.1 PLAN INCADRARE IN PUG

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA 99 DIN
HOTARAREA NR. 2026

TEREN CE A GENERAT PUZ

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

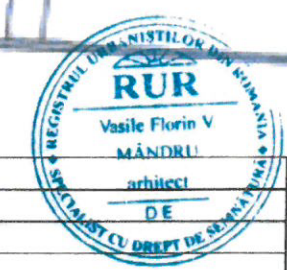
**AURE STUDIO**

FOCSANI PIATA UNIRII 1-3
in apre studio
contact apre.studio@gmail.com
0762 474 173 0721 647 655

**CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU**

tel. 0744680352 C.I.F./22382953
str. MARE A UNIRII , nr. 26A, FOCSANI

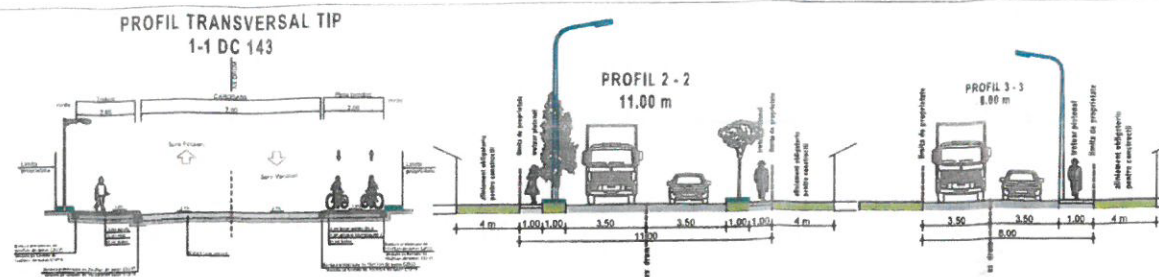
ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI



Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL	Proiect: nr. 01/2025
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE Intravilan mun. Focsani, 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, CF 52529 și Cale de acces- CF 68612, T-42, P-186/4 jud.Vrancea		Faza: P.U.Z.
PLAN INCADRARE IN PUG		Plansa nr.: U1.1

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U2 PLAN SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- CIRCULATII - CAROSABII
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- SPATII VERZI PUBLICE
- TEREN CE A GENERAT PUZ - in ZONA LI/d - conform PUG 2024
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA

**INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70**

TEREN STUDIAT

Nr. crt.	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

REGLEMENTARI EXISTENTE conform PUG 2024

Zona LI/d - locuinte individuale cu regim mic de inaltime
(P/P+1E+M) situate in zone neconstruite
POT maxim 40 %;
CUT maxim : - 0.60

Regim maxim de inaltime : P+1E+M

H max cornisa - 8,00 m
H max coama - 10,00 m

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren - ce a generat PUZ = 2.953,00 m²

Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²

	APRE STUDIO FOCSANI, PIATA UNirii 1-3 @apre.studio contact: aprestudio@gmail.com 0762.474.173-0721.667.655
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744000362 C.I.F. 22282853 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI
ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI

Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
resa:	Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610, DC - CF 52529 si Cale de acces- CF 68612, T-42, P-186/4 jud. Vrancea
lu plansa:	PLAN SITUATIE EXISTENTA
Proiect: nr.	01/2025
Faza: P.U.Z.	
Plansa nr.:	U2

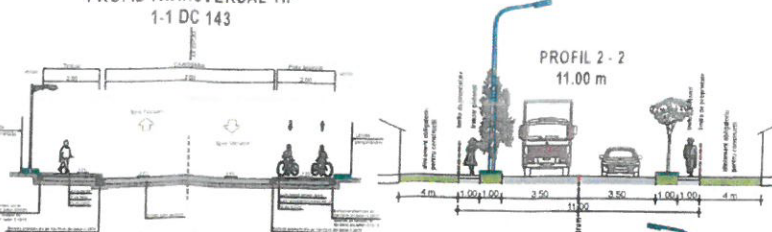
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud.VN

U3 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	2.953,00	100,00	0,00	0,00 %
Constructii locuinte colective	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	887,00	30,00 %
TOTAL	2.953,0	100,00%	2.953,0	100,00%

PROFIL TRANSVERSAL TIP
1-1 DC 143



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L.I.d - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- SUBZONA SERVICII - dotari complementare LI - cladiri spatiu comercial
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE - L.C
- REGIM MAXIM DE INALTIME P+3
- ZONA EDIFICABILA
- CIRCULATII - CAROSAB
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- SPATII VERZI PUBLICE
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA
- ACCESURI AUTO
- ACCESURI PIETONALE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7 LA
HOTARAREA NR. 1026 DIN

INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colective
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72;

Regim maxim de inaltime : P+3E

H max - 15,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din
PUG Focsani

Parcari : conform Anexei 2 din PUG Focsani
pentru locuinte colective :
-minimum un loc de parcare pentru cladiri
cu aria utila mai mica de 100 mp
-minimum doua loc de parcare pentru
cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 2.953,00 m²

Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²



FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contact@aprestudio.ro
0762.474.173/0721.647.655
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352 C.I.F. 2282639/2362652
str. MARE A UNIRII, nr. 26A FOCSANI

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

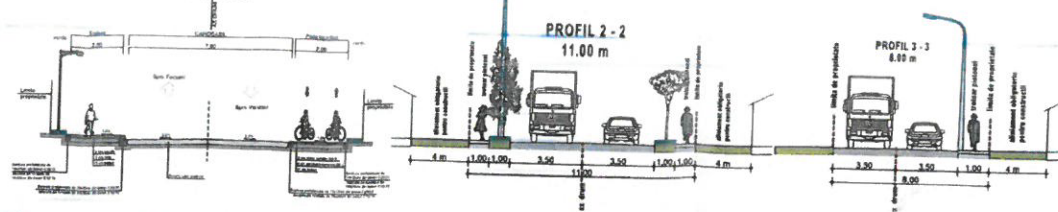
Beneficiar:	S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Adresa:	Intravilan mun. Focsani: 68603,68604,68606,68609,68610, DC - CF 52529 si Cale de acces - CF 68612, T-42 P-186/4 jud.Vrancea.
Titlu plansa:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiect:	nr. 01/2025
Faza:	P.U.Z.
Plansa nr.:	U3

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, Jud.VN

U4 PLAN ILUSTRARE URBANA

PROFIL TRANSVERSAL TIP
1-1 DC 143



BILANT TERITORIAL - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONE FUNCTIONALE	Existenta m ²	%	Propus m ²	%
Teren agricol	2.953,00	100,00	0,00	0,00 %
Construcții locuințe colective	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Circulații carosabile, pietonale și dotări	0,00	0,00	1033,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	887,00	30,00 %
TOTAL	2.953,0	100,00%	2.953,0	100,00%

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 2.953,00 m²
Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuințe colec
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72;
Regim maxim de inaltime
H max - 15,00 m

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

Regim de aliniere și retrageri:
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m
Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din
PUG Focsani

Parkeri : conform Anexei 2 din PUG Focsani
pentru locuințe colective :
-minimum un loc de parcare pentru cladiri
cu aria utila mai mica de 100 mp
-minimum doua loc de parcare pentru
cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT

Nr. crt	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427
S.teren nr.cad : 68603,68604,68606,68609,68610 2.953,00 mp		

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L/d - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- ZONA I.S. SERVICII - dotări complementare LJ - cladiri spatiu comercial
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- CIRCULATII - CAROSABILE

- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- SPATII VERZI PUBLICE
- ZONA EDIFICABILA
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- ACCESURI AUTO
- ACCES PIETONAL
- ACCES CLADIRE



APRE STUDIO

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352
str. MARE A UNIRII, nr. 10, FOCSANI

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

Beneficiar:

S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Adresa: Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610,
DC - CF 52529 și Cale de acces- CF 68612, T.42, P.106/4 jud.Vrancea

Titlu plansa:

PLAN ILUSTRARE URBANA

Proiect:
nr.
01/2025

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U4

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610, 68609, 68606, 68604, 68603, jud. VN

U5 PLAN RETELE EDILITARE

- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA**
- CAMIN VIZITARE APOMETRU**
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA**
- RIGOLA PRELUARE APE PLUVIALE**
- SEPARATOR HIDROCARBURI**
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA**
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA**
- POST DE TRANSFORMARE**
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA**
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA**
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE**
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE**
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA**
- RETEA GAZE NATURALE - PUBLICA**
- LINEE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA**

LEGENDA RETELE

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE**
- TEREN CE A GENERAT PUZ**
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LI/d**
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare**
- SUBZONA SERVICII - dotări complementare LI - cladiri spatii comerciale**
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat**
- CIRCULATII - CAROSABII**
- CIRCULATII PIETONALE**
- SPATII VERZI INCINTA**
- SPATII VERZI PUBLICE**
- ZONA EDIFICABILA**
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSE**
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA**
- ACCESURI AUTO**
- ACCES CLADIRE**
- ACCES PIETONAL**

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 TEREN STUDIAT

Nr. crt.	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad : 68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colective
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72 ;

Regim maxim de inaltime : P+3E
H max - 15,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi : min 30% - conform art.13 din PUG Focsani

Parkeri : conform Anexei 2 din PUG Focsani , pentru locuinte colective :
-minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp
-minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 2.953,00 m²

Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²



APARE STUDIO
FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apare.studio
contact@apare.studio@gmail.com
07.2.471.172/0721.667.655

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352
str. MARE A UNIRII, nr. 133, FOCSANI

ELABORATORI

SEF PROIECT ARH. FLORIN MANDRU

PROIECTAT ARH. FLORIN MANDRU

DESENAT ARH. ADRIAN AGAFITEI

Beneficiar:
S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
dresa: Intravilan mun. Focsani, 68603,68604,68606,68609,68610, DC - CF 52529 si Cale de acces- CF 68612, T-42, P-106/4 jud. Vrancea
Titlu plansa:

PLAN RELE EDILITARE

Proiect:
nr.
01/2025

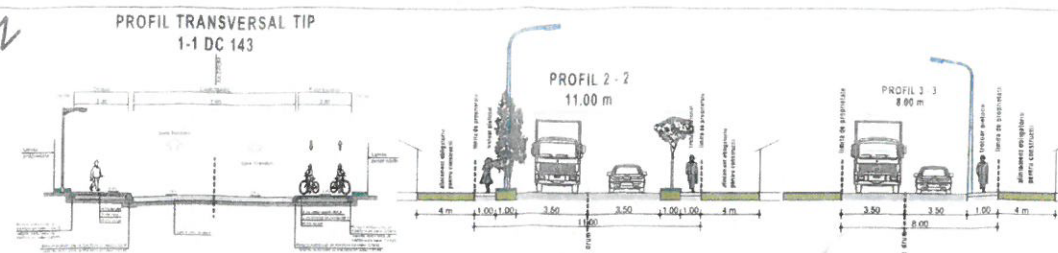
Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U5

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610,
68609, 68606, 68604, 68603, jud. VN

U6 CIRCULATIA JURIDICA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE - CE A GENERAT PUZ ZONA EDIFICABILA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE - DRUM DE ACCES

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 11 LA
HOTARAREA NR. 59 DIN
2026

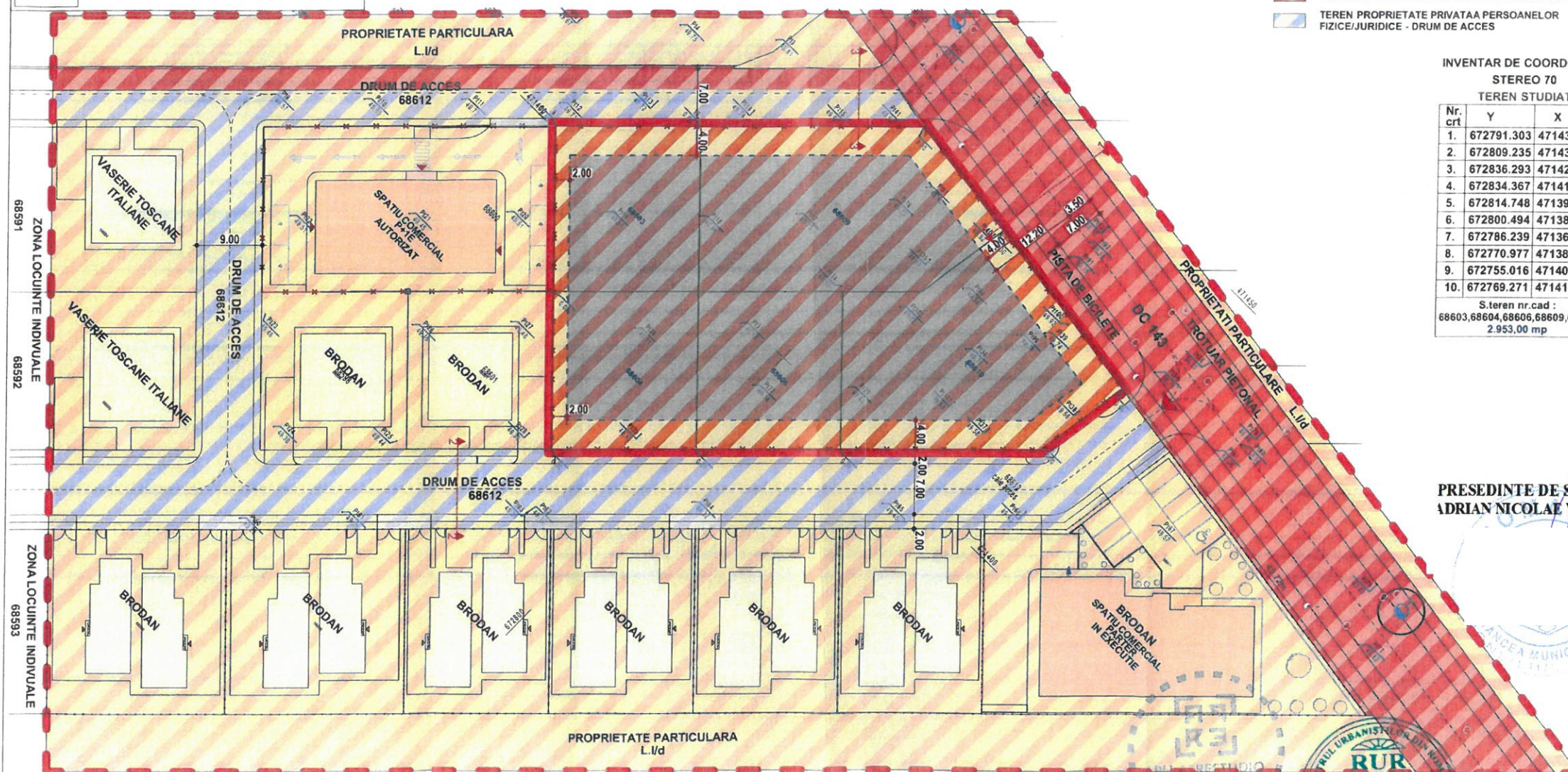
INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70
TEREN STUDIAT

Nr. crt.	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S.teren nr.cad :
68603,68604,68606,68609,68610
2.953,00 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



APRE STUDIO
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352 C.I.F. 22382693
str. MARE A UNIRII, nr. 26A - FOCSANI

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

Beneficiar: S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Adresa: Intravilan mun. Focsani, 68603 68604 68606 68609 68610 DC - CF 52529 si Cale de acces- CF 68612, T-42.P-186/4 jud.Vrancea
Titlu plansa: CIRCULATIA JURIDICA

Proiect: nr. 01/2025
Faza: P.U.Z.
Plansa nr.: U6

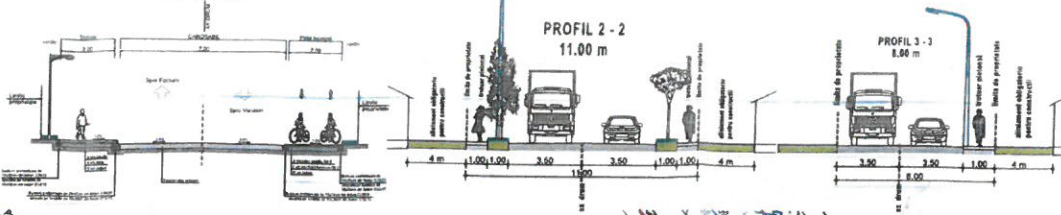
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

Intravilan municipiul Focsani, nr. cad. 68610, 68609, 68606, 68604, 68603, jud. VN

U7 ETAPIZAREA INVESTITIEI

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1-1 DC 143



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 TEREN STUDIAT

Nr. crt.	Y	X
1.	672791.303	471436.138
2.	672809.235	471433.633
3.	672836.293	471429.854
4.	672834.367	471416.063
5.	672814.748	471396.754
6.	672800.494	471382.725
7.	672786.239	471368.696
8.	672770.977	471384.192
9.	672755.016	471400.398
10.	672769.271	471414.427

S. teren nr. cad.: 68603, 68604, 68606, 68609, 68610
2.953,00 mp

ETAPIZAREA LUCRARILOR

E1-ETAPA I
- In etapa I de dezvoltare se vor construi corpurile de cladire, imprejurire si amenajarea provizorie de acces la drumul public.
E2-ETAPA II
- Realizarea utilitatilor si sistematizarea pe verticala (platforme, alei carosabile, parcuri si spatii verzi).
E3-ETAPA III
- Se va amenaja intersectia la Drumul de acces (platforme, alei carosabile, parcuri si spatii verzi)

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

REGLEMENTARI

Zona L.C. - locuinte colective
POT maxim 35 %;
CUT maxim 0,72;

Regim maxim de inaltime: I

H max - 15,00 m

Regim de alinire si retrageri:
N - 4,00 m - fata de limita cu DC 143
E - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
V - 4,00 m - fata de Drum de acces NC:68612
S - retrageri posterioare - min 2,00m

Spatii verzi: min 30% - conform art.13 din PUG Focsani

Parcari: conform art 9 din PUG Focsani, pentru locuinte colective mici:
- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mica de 100 mp
- minimum doua loc de parcare pentru cladiri cu aria utila mai mare de 100 mp

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren = 2.953,00 m²
Suprafata teren NC 68603 = 455,00 m²
Suprafata teren NC 68604 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68606 = 435,00 m²
Suprafata teren NC 68609 = 798,00 m²
Suprafata teren NC 68610 = 830,00 m²

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 12 LA
HOTARAREA NR. 99
2026 DIN

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE LId - conform PUG
- LOCUINTE INDIVIDUALE - in executie / proces de autorizare
- SUBZONA SERVICII - dotari complementare LI - cladiri spatii comerciale
- SPATII COMERCIALE - in executie / autorizat
- CIRCULATII - CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI INCINTA
- SPATII VERZI PUBLICE
- ZONA EDIFICABILA
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE - INCINTA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA PUBLICA
- RETEA EXISTENTA CANALIZARE PUBLICA APE PLUVIALE
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE PUBLICE
- RETEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA - PROPUSA
- CAMIN VIZITARE APOMETRU
- RETEA DE CANALIZARE APE PLUVIALE - PROPUSA
- RIGOLA PRELUARE APE PLUVIALE
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- RETEA DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE - PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSA
- POST DE TRANSFORMARE
- RETEA GAZE NATURALE - PROPUSA
- LINIE PROPUSA TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA - INCINTA
- ACCESURI AUTO
- ACCES CLADIRE
- ACCES PIETONAL



APRE STUDIO

FOCSANI PIATA UNirii 1-3
inapre studio
contact: aprestudio@gmail.com
0762.414.173 0721.667.655

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352
str. MARE A UNIRII, nr. 258, FOCSANI

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

Beneficiar:
S.C. BRODAN S.R.L. PRIN BADIU COSTEL

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Intravilan mun. Focsani, 68603, 68604, 68606, 68609, 68610, CF 52529 si Cale de acces - CF 68612, T-42, P-18614 jud. Vrancea

ETAPIZAREA INVESTITIEI

Proiect: nr. 01/2025

Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U7