



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
05 OCTOMBRIE 2026

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943 în suprafață de 21856 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 103804/ 05.10.2026;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» a societății Platinum Heritage 2020 SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 92763/09.09.2026;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 8 din 05.10.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025;
- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;
- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în conformitate cu art. 582 din Legea nr. 169 din 25 august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor
- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul art. 129 alin. (2), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460 din 14.09.2026 privind documentația «PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943 în suprafață de 21856 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943 în suprafață de 21856 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 de încadrare în zonă), nr. 5 (Plan de încadrare în PUG

Focșani), nr. 6 (Plan Situație existentă), nr. 7 (Plan Reglementări urbanistice), nr. 8 (Plan Ilustrare Urbanitică), nr. 9 (Plan Rețele Edilitare), nr. 10 (Plan Circulația juridică a terenurilor), nr. 11 (Plan Etapizarea Investiției), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. Echiparea tehnico-edilitară va fi asigurată de către beneficiar, înaintea de obținerea autorizației de construire.

Art.5. Accesul se va realiza cu relație de dreapta din DN 2 E85 la km 188+828 m, amenajat cu insulă denivelată și cu bandă de accelerare și bandă de decelerare precum și drum colector.

Art.6. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan de încadrare în zonă), nr. 5 (Plan de încadrare în PUG Focșani), nr. 6 (Plan Situație existentă), nr. 7 (Plan Reglementări urbanistice), nr. 8. (Plan Ilustrare Urbanitică), nr. 9 (Plan Rețele Edilitare), nr. 10 (Plan Circulația juridică a terenurilor), nr. 11 (Plan Etapizarea Investiției), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.7. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Platinum Heritage 2020 SRL, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Compartiment Agricultură, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef.

Inițiator proiect de hotărâre
P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă

Avizat,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 05 noiembrie 2026;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 30 noiembrie 2026.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



NR. 94460/ 14.09.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

"Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement"
intravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenul identificat cu numărul
cadastral 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către elaboratorul documentației "PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement", beneficiari: S.C. S.C. Platinum Heritage 2020 S.R.L., pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084 și 67943, în suprafață de 21856 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. 1259 din 22.10.2025, cu scopul: "PUZ – atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement", 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. 33027/10.04.2025** și **101687/29.10.2025** 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. 38852/20.04.2026**. 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. 34074/14.04.2025** și **nr. 40445/23.04.2026**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **15.04.2025 – 29.11.2025** (model panou 1) și **23.04.2026 – 23.07.2026** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **11.04.2025** (model





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



1) și **21.04.2026** (model 2) iar perioada afișării a fost **11.04.2025 – 05.05.2025** (panou 1) și **21.04.2026 – 30.05.2026** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **14.04.2025 – 14.09.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "PUZ - Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement"

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. 46515/23.05.2026 și 44914/19.05.2025 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate obiecțiuni/propuneri cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

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 Mîșăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Răduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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



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



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

A. Date de recunoaștere a documentației :

Denumire proiect: **ELABORARE PUZ ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT**

Beneficiari: **SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL prin CARADAN IONUT
DANIEL**

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

Amplasament: **Extravilan municipiul Focsani , CF 74084,67943 ,jud.VN.**

Nr. proiect:

05/2025

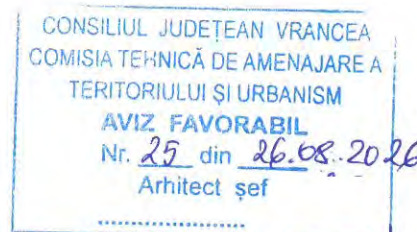
Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii:

DECEMBRIE 2025

Semnături :



arh.L. Agafitei AGAFITEI

B. Categorii de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare : - întocmire PUZ - studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) - documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire - proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - amenajarea terenului; - amenajare acces, circulații carosabile și pietonale în incintă; - drenarea terenului (dacă este necesar); - amenajări pentru protecția mediului;	Suportate de către investitori privați

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;



INTOCMIT,
arh. Adrian AGAFITEI

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

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

FOAIE DE CAPĂȚ

Memoriu P.U.Z.

Denumire proiect: **ELABORARE PUZ ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT**

Beneficiari: **SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL prin CARADAN IONUT
DANIEL**

Proiectanti: **SC ARH APRESTUDIO SRL
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA „FLORIN MANDRU”**

Amplasament: **Extravilan municipiul Focsani , CF 74084,67943 ,jud.VN.**

Nr. proiect: **05/2025**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborarii: **DECEMBRIE 2025**

Semnături :



arh.L.Adrian AGAFITEI

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	---	--

BORDEROU

• Piese scrise

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

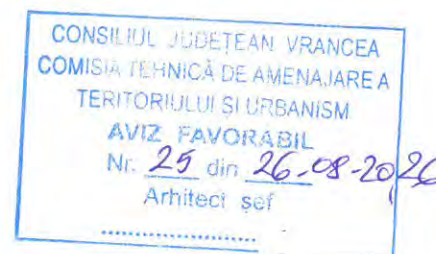
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

6. CATEGORII DE COSTURI

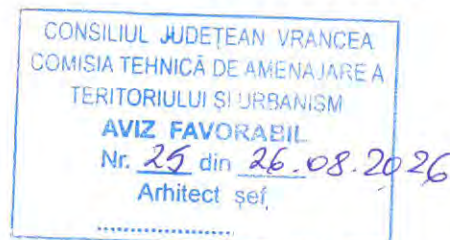


 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	ARH APRESTUDIO Sediu:Focsani,str.Piata Unirii nr.1-3 – Hotel Unirea CUI: R044338136 Telefon:0762.474.173		CAB.IND.ARHITECTURA FLORIN MANDRU Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii nr.26A, VN CIF: 22382653 Telefon:0744.600.352
---	--	--	--

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației



• **Denumirea proiectului:**
"ELABORARE P.U.Z. pentru ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT

- **Amplasament:**
Extravilan municipiul Focsani , CF 74084,67943 ,jud.VN.
- **Beneficiarul proiectului:** SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL prin CARADAN IONUT
- **Proiectant General:** SC ARH APRESTUDIO SRL
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
- **Număr proiect și data elaborării:**
05 din decembrie 2025

1.2 Obiectul lucrării

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Elaborare P.U.Z pentru atragere terenuri in intravilan pentru construire complex de agrement” , pentru terenurile situate în extravilanul municipiul Focșani , CF 74084,67943 , T-4 , P-18, judetul Vrancea , a fost întocmită la comanda beneficiarului SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL prin CARADAN IONUT , având ca bază legală Certificatul de Urbanism Nr. 1259 din 22.10.2025 si avizul de oportunitate nr.7 din 22.12.2025.

Terenurile studiate au o suprafață totală de 21.856,00 mp – conform actelor de proprietate si a extraselor de carte funciara actualizate.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Focsani, aprobat cu H.C.L. Nr. 263 din 29.08.2024 , terenurile se afla in zona functionala ZF 03 - EX.a – zona terenuri cu destinatie agricola – arabil.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Focsani, aprobat cu H.C.L. Nr. 263 din 29.08.2024, din punct de vedere al zonificării teritoriale, terenurile se încadrează în **zona EX.a – zona terenuri cu destinatie agricola – arabil – ZF 03.**

1.3 Surse de documentare

Pentru documentația prezentată au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltarea a zonei, după cum urmează:

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	ARH APRESTUDIO Sediu:Focsani,str.Piata Unirii nr.1-3 – Hotel Unirea 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
---	---	---

- Planul Urbanistic General al municipiului Focsani, aprobat cu H.C.L. Nr. 263 din 29.08.2024
- Studiu topografic intocmit de ing.Cusai Marius Alexandru ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al PUZ - indicativ GM - 0102000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA Nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenurile care fac obiectul prezentului PUZ sunt situate în extravilanul localității și nu fac parte dintr-o zonă reglementată din punct de vedere urbanistic. Acestea sunt amplasate în imediata vecinătate a unei zone aflată într-un proces de extindere și dezvoltare.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenurile se află pe teritoriului administrativ al municipiului Focsani, în zona nordul municipiului, în suprafață totală 21.856,00 mp – , compus din : CF 74084 in suprafata totala de 20.007 mp - cu destinatie agricola:teren arabil si CF 67943 in suprafata totala de 1.849 mp - cu destinatie agricola:teren arabil conform extraselor de carte funciara , in zona functionala ZF 03 - EX.a – zona terenuri cu destinatie agricola – arabil – conform PUG/2024.

Din punct de vedere al situației existente, cele două imobile cadastrale sunt **separate de canalul de desecare CC2 – Biliiești–Slobozia Ciorăști**, infrastructură tehnico-edilitară, încadrată în **ZF05 – Zona de echipare tehnico-edilitară**, conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Terenurile nu sunt incluse in listele monumentelor istorice si / sau ale ariilor ori a zona de protectie a acestora .

Suprafața zonei studiate este de 75.000 mp, aceasta incluzând terenurile care fac obiectul reglementării prin prezentul PUZ, precum și terenurile învecinate necesare pentru analiza și fundamentarea soluției urbanistice propuse.

Vecinătățile terenurilor studiate sunt:

- NORD – Liziera platatie salcam;
- SUD - Most.def. Constantinescu Vintila;
- EST - Canal / DN 2 - E85;
- VEST - Liziera platatie salcam;

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

Distanțe față de construcțiile din vecinătăți:

- la Nord – dincolo de Liziera platatie salcam: teren liber – agricol;
- la Sud – dincolo de terenul - Most.def. Constantinescu Vintila : teren liber – agricol;
- la Vest – dincolo de drum : teren liber – agricol;
- la Est – dincolo de DN2 : teren proprietati particulare : teren agricol

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat la limita nordica a Câmpiei Romane in apropiere de contactul cu zona subcolinara a Carpatilor Orientali.

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametrii: $ag=0,40\text{ g}$; $T_c=1,0\text{ s}$ (conform P100-1/2013).

Adâncimea de îngheț este de 0,8 - 0,9 m (conform STAS 6054/77).

2.4 Circulația

Terenul CF 67943 se învecinează la est cu **DN 2 – E85**, accesul urmând a fi amenajat conform avizului **CNAIR**. Din est, legătura către **CF 74084** se va realiza printr-o traversare a canalului **CC2 – Biliesti–Slobozia Ciorăști** (conform **aviz favorabil ANIF Vrancea nr. 15/03.02.2026**), asigurând circulația în condiții de siguranță. Astfel, cele două terenuri formează un ansamblu unitar cu acces facil la infrastructura rutieră majoră.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, în zonă se găsesc clădiri cu funcțiuni de producție de tip agricol, servicii, întreaga zonă fiind în plină extindere și dezvoltare.

Pe terenul cu nr. cad. 74084 traversează o conductă de transport țiței, componentă a Sistemului Național de Transport al Petrolului, administrată de **CONPET S.A**, fiind asigurată zona de protecție și siguranță a conductei de țiței, respectiv **10,00 m** de o parte și de alta – instituindu-se o zonă de reglementare suplimentară – **Z_P_CT - ZRS 12**.

Terenul identificat prin **CF 67943** este situat în zona de protecție a canalului de desecare **CC2 Biliesti–Slobozia Ciorăști**, pentru care este instituită o zonă de protecție de **2,50 m** măsurată de la ampriza canalului, conform prevederilor Ordinului nr. 227/2006, zonă de reglementare suplimentară – **Z_P_CA – ZRS 12**.

2.6 Echiparea edilitară

Zona nu este echipata edilitar cu rețele de apă, canalizare, gaze și telefonie.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al valorificării cadrului natural, nu se impune luarea unor măsuri speciale. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan, fără vegetație înaltă.

- relația cadrul natural - cadrul construit.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții, suprafața carosabilă - pietonală și cele rezervate spațiilor verzi.

- evidențierea riscurilor naturale și antropice.

2.8 Opțiuni ale populației

În cadrul procesului de avizare al documentației P.U.Z. se vor lua toate măsurile necesare privind realizarea informării și consultării publicului, conform Raportului de informare și consultare a publicului.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	---

Astfel, se vor urmări reglementările impuse prin „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” prin Ordinul 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în procesul de elaborare a planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Primaria municipiului Focsani și prin ordinele interne privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate la nivelul Județului Vrancea sau ale municipiului Focsani.

Această metodologie a impus autorităților responsabile cu avizarea planului dar și inițiatorului planului diverse obligații în 4 etape de consultare:

- Implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunt de intenție;
- Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
- Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;
- Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform datelor analizate și a Certificatului de Urbanism, rezultă că pentru a se putea realiza investiția propusă și solicitată prin tema de proiectare, este necesară realizarea și aprobarea unui PUZ.

În faza preliminară realizării P.U.Z.-ului au fost realizate studii de fundamentare (ridicare topografică, studiu geotehnic, etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriul și față de oraș și împrejurimi;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și municipiului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru lucrătorii actuali ai zonei.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Focsani, aprobat cu H.C.L. Nr. 263 din 29.08.2024, din punct de vedere al zonificării teritoriale, terenurile se încadrează în zona EX.a – zona terenuri cu destinație agricolă – arabil.

3.3 Valorificarea cadrului natural

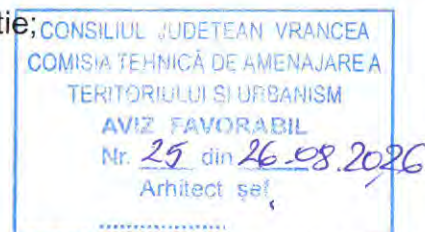
În momentul de față, terenurile nu sunt reglementate, fiind lipsite de construcții. Terenurile studiate sunt terenuri foste agricole, ce în ultima perioadă nu au mai fost folosite în scopuri agricole, aflându-se adiacent unei zone în plină dezvoltare urbanistică.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de **5%** spații verzi publice din totalul suprafeței și **25%** spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din **DN 2 – E85** – conform aviz CNAIR prin subzona C.C. - CAI DE COMUNICATIE și TRANSPORT.



 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	--	---

Terenul identificat prin **CF 67943**, încadrat în **C.C. – Subzona căi de comunicație și transport**, se învecinează la est cu **DN 2 (E85)** și beneficiază de posibilitatea realizării accesului rutier în zona **km 188+807 – km 188+850, partea stângă**, conform avizului emis pentru faza **P.U.Z.**

Accesul la obiectiv se va realiza prin **racordarea la drumul național DN 2 (E85)**, cu amenajarea unor **benzi de accelerare și decelerare**, în conformitate cu soluția tehnică și condițiile stabilite de **CNAIR**. Această soluție asigură o conectivitate eficientă cu rețeaua rutieră națională și permite desfășurarea în condiții corespunzătoare a fluxurilor de trafic către și dinspre direcțiile **Focsani – Buzău**.

Din zona vestică a terenului identificat prin **CF nr. 67943**, încadrat în **C.C. – Subzona căi de comunicație și transport**, accesul rutier poate fi continuat către parcela identificată prin **CF nr. 74084**, încadrată în **Subzona comerț și servicii – CST**, prin realizarea unei traversări a canalului de desecare **CC2 – Bilișești-Slobozia Ciorăști**.

Traversarea se realizează în zona aferentă **ZF05 – Echipare tehnico-edilitară**, pentru care se instituie **zona de reglementare suplimentară ZRS 12 – Z_P_CA**, corespunzătoare **zonei de protecție cu lățimea de 2,50 m**, măsurată de la limita infrastructurii canalului de desecare **CC2 – Bilișești-Slobozia Ciorăști**, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, cu respectarea condițiilor și restricțiilor aplicabile lucrărilor de traversare a infrastructurii de desecare.

Legătura funcțională dintre cele două parcele se va realiza printr-o **supratraversare a canalului și a zonei funcționale ZF05**, în conformitate cu soluția avizată favorabil prin **Avizul ANIF Vrancea nr. 15/03.02.2026**. Amenajarea propusă va permite circulația vehiculelor și a utilajelor între cele două terenuri, asigurând condiții corespunzătoare de siguranță, accesibilitate și funcționalitate, cu respectarea cerințelor și condițiilor impuse de administratorii infrastructurilor afectate.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Soluția propusă prin actuala documentație de urbanism este dezvoltată în conformitate cu actualele tendințele de dezvoltare ale zonei, reieșite din analiza și investigarea sitului în prealabil (analiza situației existente și a documentațiilor de urbanism aprobate în zonă).

În stabilirea propunerii s-au urmărit următoarele aspecte:

-raportarea la aspectele mediului intern cât și a mediului extern, dar și compatibilitatea cu elementele existente din cadrul zonei analizate - funcțiuni, cadru natural, **sistemul de circulații;**

-raportarea la caracterul zonei și la tendințele de dezvoltare ale acesteia, **COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**

Astfel în cadrul terenului se propune dezvoltarea următoarelor zone:

ZONA FUNCTIONALA PROPUASA ZF 10 - COMERT si SERVICII – C.S.

ZONA FUNCTIONALA EXISTENTA ZF 05 – ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
25 din 26.08.2026
Arhitect șef

Bilanț teritorial – ZONA COMERT si SERVICII – C.S. – ZF 10

Subzone functionale	Existent m ²	%	Propus m ²	%
Teren agricol	21.856,00	100,00	0,00	0,00
C.S.T. – Comert si servicii	0,00	0,00	18.912,00	86,54
C.C. – Cai de comunicatie si transport	0,00	0,00	1.849,00	8,46
S.V. - Spatii verzi publice	0,00	0,00	1.095,00	5,00
TOTAL	21.856,00	100,00	21.856,00	100,00

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	--

SUBZONA COMERT si SERVICII TURISM/AGREMENT – C.S.T.

C.S.T. – subzona comert si servicii turism/agrement

Zone de reglementare suplimentara in subzona C.S.T.

- Zona de protectie si siguranta conducta titei CONPET – Z_P_CT – ZRS 12
- Zona de siguranta si protectie DN2-E85 – Z_P_D – ZRS 14
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila – Z_R_L – ZRS 33

Funcțiunea propusă a subzonei studiate va fi de comert si servicii.

Se admit funcțiuni conexe – compatibile cu funcțiunea principala.

POT maxim 40 %;

CUT maxim 1,20 ;

Regim maxim de inaltime : P+2E

H max - 12,00 m



Regim de aliniere si retrageri :

N - 1,00 m - fata de limita cu Liziera platatie salcam

E - 61,70 m - fata de Drum de marginea - DN 2 - E85

V - 25,40 m - fata de Liziera plantatie salcami

S - 1,00 m - fata de limita cu Most.def.Constantinescu Vintila

Spatii verzi : 25% - conform HG 525/1996 - cladiri turism si agrement

Parcari : conform PUG Focsani - RLU - Anexa 2 - in functie de destinatia cladirii

Bilanț teritorial – SUBZONA COMERT si SERVICII TURISM/AGREMENT – C.S.T.

FUNCTIUNE	Existent m ²	%	Propus m ²	%
Teren agricol	18.912,00	100,00	0,00	0,00
Constructii	0,00	0,00	7.565,00	40,00
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00	6.619,00	35,00
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.728,00	25,00
TOTAL	18.912,00	100,00	18.912,00	100,00

Vor fi permise lucrări de amenajare a terenului care nu vor avea însă un impact negativ asupra vecinătăților, realizarea de accese și semnalistică aferenta, împrejuriri; bransamente pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei; amenajare circulații de incintă, de platforme și de parcaje; amenajare spații verzi; plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare, etc.

Construcțiile vor respecta retragerile conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Pe suprafețele rămase libere conform retragerilor impuse, se propune a fi amenajate spații verzi, căi de circulație, parcaje, puncte de bransament.

SUBZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT – C.C.

C.C. – subzona cai de comunicatie si transport

Zone de reglementare suplimentara in subzona C.C.

- Zona de siguranta si protectie DN2-E85 – Z_P_D – ZRS 14

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

b) Zona de protectie canal desecare CC2 – Z_P_CA – ZRS 12

Nu se permite realizarea de construcții în această subzonă funcțională.

Utilizari admise - subzona - C.C - Cai de comunicatie si transport

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Artere ocolitoare
- Lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- Modernizarea intersecțiilor
- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- Refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Spații de staționare
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Poduri, podețe, ziduri de sprijin
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE – S.V.

S.V. – subzona spatii verzi publice

Zona de reglementare suplimentara in subzona S.V..

a) Zona cu interdictie permanenta de construire – Z_SP – ZRS 29

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Utilizari admise - subzona – S.V. – Spatii verzi publice

- Spații verzi publice preponderent plantate, de tip lizieră, perdele verzi și zone tampon, inclusiv în continuarea lizierei existente;
- Plantații arboricole și arbustive, amenajări peisagistice cu caracter natural;
- Alei pietonale ocazionale și trasee de întreținere;
- Dotări minime necesare întreținerii spațiilor verzi (iluminat, irigații, mobilier urban discret).

Amplasarea construcțiilor pe parcela C.S.T – subzona comert si servicii turism/agrement

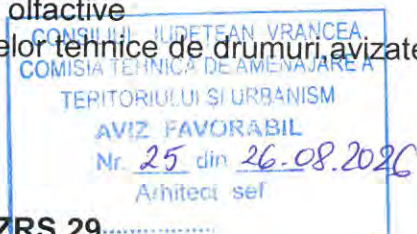
Clădirile se vor amplasa în limitele zonei edificabile (excepție fac doar cabinele poartă în regim de înălțime parter sau construcțiile edilitare). Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, completat prin O.M.S. nr. 994/2018, precum și a reglementărilor în vigoare privind însoirea.

Distanțele dintre clădirile situate pe parcelele învecinate se vor stabili cu respectarea normelor de însoire în vigoare. Din punct de vedere al normelor P.S.I., se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcțiile propuse), conform prevederilor Normativului P 118.

Retragerile construcției propuse față de limitele parcelei sunt următoarele:

- față de limitele laterale, nord și sud: 1,00 m – zona de reglementare suplimentară **ZRS 12**



 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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 CONSILIUL LOCAL VRANCEA COMISIUNEA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM AVIZ FAVORABIL Nr. 25 din 26.08.2026 Arhitect șef
---	--	--

– Z_R_L;

- față de limita posterioară, vest: 25,40 m.

Subzona propusă **C.S.T. – subzona comert si servicii...turism/agrement** este traversată de o conductă de transport țiței. Proiectarea și amplasarea construcțiilor se vor realiza cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 196/10.10.2006 al A.N.R.M., fiind asigurată zona de reglementare suplimentară – **ZRS 14 – Z_P_CT** - zonă de siguranță a conductei, respectiv 10 m de o parte și de alta pentru conducta subterană de transport țiței Ø 20, unde societatea CONPET S.A. Ploiești, are în administrare în calitate de concesionar (conform HG 793/2002) al Sistemului Național de Transport al Petrolului

Retragerea construcțiilor față de DN 2–85 – latura de est: **61,70 m**, măsurată de la marginea părții carosabile, în conformitate cu reglementările aplicabile. Pentru această zonă este instituită reglementarea suplimentară **ZRS 14 – Z_P_D**.

Pe terenul identificat prin Cartea Funciară nr. 67943, încadrat în **subzona funcțională CC – Căi de comunicație și transport**, se intituie zona de reglementare suplimentară **ZRS 12 – Z_P_CA** – aferentă zona de protecție a canalului de desecare CC2 Biliesti–Slobozia Ciorăști – încadrată în zona funcțională **ZF05 – Echipare tehnico-edilitară**

Zona de protecție are o lățime de **2,50 m**, măsurată de la ampriza canalului, în conformitate cu prevederile **Ordinului nr. 227/2006**. Conform avizului favorabil emis de ANIF, pentru investițiile și lucrările propuse prin documentația de urbanism se vor obține, în etapele ulterioare de elaborare și aprobare a PUZ, precum și la fazele de proiectare și autorizare, toate avizele, acordurile și condițiile tehnice impuse de autoritățile competente.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată nu este echipată integral cu rețele tehnico-edilitare, motiv pentru care, la această fază de proiectare, se formulează propuneri orientative privind asigurarea și racordarea la utilități, necesare bunei funcționări a investițiilor propuse și permise pentru dezvoltări ulterioare.

Conform aviz SGA se propun:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă menajeră a obiectivului se va realiza prin executarea unui foraj de medie adâncime, ce va fi echipat cu electropompă submersibilă. Distribuția apei se va face direct către consumatori (grupuri sanitare) prin conducte PEID Dn = 90–32 mm, Pn6, în lungime totală de aproximativ 750 m. Apa captată va fi înmagazinată într-un rezervor suprateran cu volumul V = 5 mc.

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi preluate prin conducte PVC PVC tip SNE4, Dn = 110/160 mm, pe o lungime totală de aproximativ 700 m, și evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, din beton, cu volumul V = 90 mc. Vidanajarea se va realiza de către un operator autorizat, în baza unui contract de prestări servicii.

Apele pluviale colectate de pe acoperișurile clădirilor și platformele betonate din incintă vor fi direcționate către două bazine etanșe din beton, fiecare cu o capacitate de 5 mc, amplasate astfel: unul pentru parcare din fața complexului și unul pentru zona din spate.

Apele pluviale vor fi preepurate prin 2 separatoare de hidrocarburi, câte unul pentru fiecare bazin. Apa rezultată va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.

Gestionarea deșeurilor:

Deșeurile menajere, tehnologice și cele de ambalaje vor fi colectate selectiv, în spații special amenajate pentru colectare și stocare. Acestea vor fi preluate și transportate de serviciul local de salubritate către un depozit autorizat, în baza unui contract de prestări servicii.

Proiectul va respecta condițiile impuse prin avizele operatorilor de rețele edilitare publice.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

Documentația de urbanism PUZ are rolul de a iniția consultările și de a obține acorduri de principiu, urmând ca proiectele de specialitate să fie elaborate și detaliate în fazele ulterioare de proiectare.

Având în vedere natura investiției, realizarea lucrărilor va fi condiționată de întocmirea breviarelor de calcul și de consultarea deținătorilor de rețele, în vederea stabilirii soluțiilor tehnice optime pentru extindere și racordare la capacitățile existente.

3.7 Protecția mediului (conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal)

3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversări, etc.)

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor și platformele betonate din incinta complexului, vor fi înmagazinate în 2 bazine betonate etanșe cu capacitatea de 5 mc fiecare, amplasate astfel: unul pentru parcare din fata complexului și unul pentru deservirea zonei din spatele complexului.

Apele pluviale colectate vor fi preepurate prin 2 separatoare de hidrocarburi, cate un separator pentru fiecare bazin in parte. Aceste volume de apa preepurata vor fi utilizate la udarea spatiilor verzi din incinta complexului.

Apele pluviale care cad pe suprafața zonelor verzi, precum și cele provenite de pe restul suprafeței acoperișurilor, vor fi infiltrate controlat în teren, prin soluții tehnice de sistematizare, fiind considerate convențional curate.

Apele uzate menajere rezultate din funcționarea obiectivului vor fi colectate și evacuate într-un bazin etanș vidanjabil, exploatat conform reglementărilor în vigoare, fără impact asupra solului, subsolului sau apelor subterane.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, la proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților, va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor și platformele betonate din incinta complexului, vor fi înmagazinate în 2 bazine betonate etanșe cu capacitatea de 5 mc fiecare, amplasate astfel: unul pentru parcare din fata complexului și unul pentru deservirea zonei din spatele complexului.

Apele pluviale colectate vor fi preepurate prin 2 separatoare de hidrocarburi, cate un separator pentru fiecare bazin in parte. Aceste volume de apa preepurata vor fi utilizate la udarea spatiilor verzi din incinta complexului.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Se vor amenaja spații de colectare și stocare adecvată separată, a deșeurilor menajere, tehnologice în categorii de reciclabile și eliminabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipienți adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologie

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Se vor amenaja spații verzi cu specii autohtone.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

3.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va avea în vedere asigurarea unui echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, procentul minim de spații verzi publice – 5% din suprafața totală a terenului și 25% spații verzi în incinta pentru subzona de comerț și servicii-CST.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate Nu este cazul.

3.7.8 Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în ansamblul urban adecvat arhitectural funcțiunilor zonei, se realizează refacerea peisagistică.

3.7.9 Valorificarea potentialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Îmbunătățirea accesibilității prin realizarea accesului din drumul național DN2, precum și dezvoltarea infrastructurii edilitare, prin realizarea unei gospodării de apă, a unui bazin betonat vidanjabil pentru apele uzate și a bazinelor de retenție destinate colectării și gestionării apelor pluviale.

3.7.11 TRATAREA CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

I.Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul necesar pentru activitățile viitoare. Fiind un PUZ destinat creării unei zone de **comerț și servicii** – factor benefic la nivelul întregului oraș – acesta va contribui la dezvoltarea economică locală și la densificarea controlată a zonei, prin optimizarea utilizării terenului și a infrastructurii existente. În același timp, se vor integra funcțiuni complementare, precum spații verzi, alei pietonale și dotări publice, menite să sprijine coeziunea socială, accesibilitatea și creșterea calității mediului urban. Astfel, dezvoltarea propusă nu doar că răspunde cerințelor specifice activităților de comerț și servicii, dar promovează și un model de dezvoltare urbană sustenabil și echilibrat.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Elaborarea P.U.Z.-ului de față este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru viran în acord cu cerințele investitorului și tendința de dezvoltare din zonă, relevată prin celelalte planuri urbanistice aprobate, după cum reiese și din planul de amplasament anexat. Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare. Prezentul P.U.Z. se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și în PUG-ul municipiului Focsani.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării durabile;

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Problemele de mediu se referă la manipularea și selectarea deșeurilor rezultate în urma construirii, dar care au un impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție, urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

II.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea , durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt identificate zone care ar putea fi afectate negativ de activitățile propuse. Proiectul are în vedere integrarea armonioasă în contextul existent, contribuind la modernizarea peisajului actualmente neamenajat, prin introducerea unor funcțiuni adecvate necesităților socio-economice ale zonei și prin creșterea calității mediului construit.

b) natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale. Lucrările propuse nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate); Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

În conformitate cu „PUG-FOCSANI” și anexele sale, nu există zone exologice de interes, desemnate în vecinătatea ansamblului.

În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea nr. 345/2006.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu este cazul, instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosfera aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Având în vedere ca bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod

 apre studio ARHITECTURĂ & DESIGN	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
--	---	--	---

intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

3.7.12 Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Protecția calității apelor:

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, H.G. nr. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G.nr.188/2002 (NTPA002). Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dar fiind potențialul aport de produse petroliere prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un separator de hidrocarburi.

Protecția calității aerului:

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”.
- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora.
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor.

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor:

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea, în ansamblu, s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Protecția împotriva radiațiilor:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

Protecția solului și a subsolului:

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

Managementul deșeurilor

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Vor fi respectate prevederile H.G. nr. 856/2002, precum și ale H.G. nr. 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Gestiunea substanțelor toxice și periculoase se va realiza conform prevederilor legale, ținându-se o evidență strictă a acestora, se vor raporta la A.N.S.P.C.P., conform Ord. 1001/2005, se vor face măsurători de COV pentru respectarea încadrării în prevederile Ord. 462/1993, precum și în vederea respectării H.G. 699/2003 cu modificările și completările ulterioare.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
---	---	--	---

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurilor ce vor fi în domeniul public al primăriei. Nu sunt prevăzute terenuri care vor deveni publice după realizare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în caracterul cvartalului și e de natură să afecteze pozitiv dezvoltarea zonei.

Din punct de vedere economic și social, investiția va avea un impact pozitiv asupra economiei locale datorită:

- creării de locuri de muncă prin construirea investiției.
- taxe și impozite - creșterea veniturilor administrației locale.
- polarizarea zonei - încurajarea activităților din sectorul terțiar.
- încurajarea dezvoltării economiei localității.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

Din punct de vedere al **consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință a municipiului Focsani**, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra jud.Vrancea , astfel:

- Intervenția propusă se încadrează în direcțiile actuale de dezvoltare urbană ale municipiului.
- Pe suprafața de **21.856,00 mp** se va constitui o zonă destinată funcțiunilor de **comerț și servicii**, cu rol de susținere a activităților economice locale.
- Proiectul oferă oportunitatea realizării unor construcții cu funcțiuni de **agrement / turism**, contribuind la diversificarea ofertei urbane.
- Investiția propusă va completa și va omogeniza fondul construit existent, în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei, sporind atractivitatea acesteia și creând premisele atragerii de noi investiții în viitor.

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
Nr. 25 din 26-08-2026
Arhitect șef

6. CATEGORII DE COSTURI

Din punct de vedere al **categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitori privati si categoriilor de costuri ce vor cadea în sarcina autorității publice locale**, mentionam urmatoarele aspecte:

Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acesteia. În aceste categorii sunt incluse:

- Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
- Costuri care implică amenajarea căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora;
- Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
- Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;
- Costuri de realizare a accesului în incinta.

Este de mentionat faptul ca **investiția nu prevede costuri care vor cădea în sarcina autorităților publice locale.**

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

Din punct de vedere al etapizarii realizarii investitiei, putem mentiona urmatoarele faze:

Etapa I – Extinderea retelelor edilitare existente in zona ;

Etapa II – Refacerea partilor carosabile si a drumurilor afectate ;

Etapa III – Lucrari de pregatirea terenului pentru constructii ;

Etapa IV – Lucrari de construire (care se vor realiza la randul lor etapizat) ;

Etapa V – Lucrari de bransare si racord la utilitati – constructii

Etapa VI – Lucrari de sistematizare : amenajare spatii verzi , alei pietonale , carosabile si imprejurimi ;



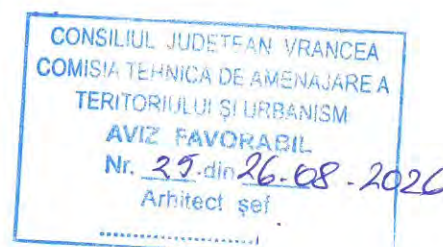
VERIFICAT,
arh. Florin MANDRU



INTOCMIT,
arh. L. Adrian AGAFITEI

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

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



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

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT

AMPLASAMENT: Extravilan municipiul Focsani , CF 74084,67943, 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 ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

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 extravilanul municipiul Focsani, CF 74084,67943, T-4, P-18, jud.Vrancea.

3.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, **zona comerț și servicii C.S – ZF 10**, în limitele:

- **NORD** – Liziera platatie salcam;
- **SUD** - Most.def. Constantinescu Vintila;
- **EST** - Canal / DN 2 - E85;
- **VEST** - Liziera platatie salcam;



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 **comert si servicii CS - ZF10**

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 situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea.

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

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

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

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	--	---	---

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 comerț și servicii se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, în funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

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

Subzona este traversată de o conductă de transport țiței. Proiectarea și amplasarea construcțiilor se vor realiza cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 196/10.10.2006 al A.N.R.M., fiind asigurată zona de siguranță a conductei, respectiv 10 m de o parte și de alta pentru conducta subterană de transport țiței Ø 20, unde societatea CONPET S.A. Ploiești, are în administrare în calitate de concesionar (conform HG 793/2002) al Sistemului Național de Transport al Petrolului.

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:

- **CST – subzona comerț și servicii $POT_{max} = 40\%$**

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:

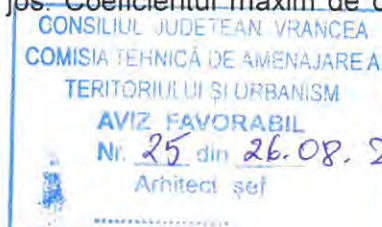
- **CST – subzona comerț și servicii $CUT_{max} = 1.20$**

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Orientarea față de punctele cardinale.

Subzona CST – subzona comerț și servicii

Orientarea clădirilor de comerț și servicii (Subzona CST) se va realiza în funcție de accesibilitate, funcționalitate și cerințe specifice activităților desfășurate. Neexistând clădiri în vecinătate, amplasarea acestora nu este condiționată de asigurarea însoririi pentru alte construcții. Orientarea față de punctele cardinale va urmări optimizarea iluminării naturale și a eficienței energetice. Nu este



 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

necesară întocmirea unui studiu de însorire.

2. Amplasarea față de aliniament.

Subzona CST – subzona comert si servicii

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. :

- 61.70 m – fata de marginea drumului national DN 2 – E85 – zona reglementare suplimentara **ZRS 14**
- Z_P_D - zona de siguranta si protectie DN2 – E85
- 10.00m – de o parte și de alta pentru conducta subterană de transport țigă Ø 20 – conform aviz CONPET – zona de reglementare suplimentara – **ZRS 12** – Z_P_CT – zona de protectie si siguranta conducta titei - CONPET

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

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

3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei edificabile 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.

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

Subzona CST – subzona comert si servicii

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelelor - min **1,00 m** - latura nordica si sudica- zona de reglementare suplimentara **ZRS 33** - Z_R_L – zona între limita de proprietate si limita edificabila .

Distanța de la o clădire până la limita posterioara - min **25,40 m** - latura vistica.

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.

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).

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	---

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri fata limita de proprietate a drumului public va fi **61.70 m – fata de marginea drumului nationa DN2 si 30.30 m fata de limita subzonei CST comert si servicii turistice/agrement**.

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.

Accesul se va realiza din **DN 2 – E85** – conform aviz CNAIR prin subzona C.C. - CAI DE COMUNICATIE si TRANSPORT.

Terenul identificat prin **CF 67943**, încadrat în **C.C. – Subzona căi de comunicație și transport**, se învecinează la est cu **DN 2 (E85)** și beneficiază de posibilitatea realizării accesului rutier în zona **km 188+807 – km 188+850, partea stângă**, conform avizului emis pentru faza **P.U.Z.**

Accesul la obiectiv se va realiza prin **racordarea la drumul național DN 2 (E85)**, cu amenajarea unor **benzi de accelerare și decelerare**, în conformitate cu soluția tehnică și condițiile stabilite de **CNAIR**. Această soluție asigură o conectivitate eficientă cu rețeaua rutieră națională și permite desfășurarea în condiții corespunzătoare a fluxurilor de trafic către și dinspre direcțiile **Focșani – Buzău**.

Din zona vestică a terenului identificat prin **CF nr. 67943**, încadrat în **C.C. – Subzona căi de comunicație și transport**, accesul rutier poate fi continuat către parcela identificată prin **CF nr. 74084**, încadrată în **Subzona comerț și servicii – CST**, prin realizarea unei traversări a canalului de desecare **CC2 – Bilișești-Slobozia Ciorăști**.

Traversarea se realizează în zona aferentă **ZF05 – Echipare tehnico-edilitară**, pentru care se instituie **zona de reglementare suplimentară ZRS 12 – Z_P_CA**, corespunzătoare **zonei de protecție cu lățimea de 2,50 m**, măsurată de la limita infrastructurii canalului de desecare **CC2 – Bilișești-Slobozia Ciorăști**, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, cu respectarea condițiilor și restricțiilor aplicabile lucrărilor de traversare a infrastructurii de desecare.

Legătura funcțională dintre cele două parcele se va realiza printr-o **supratraversare a canalului și a zonei funcționale ZF05**, în conformitate cu soluția avizată favorabil prin **Avizul ANIF Vrancea nr. 15/03.02.2026**. Amenajarea propusă va permite circulația vehiculelor și a utilajelor între cele două terenuri, asigurând condiții corespunzătoare de siguranță, accesibilitate și funcționalitate, cu respectarea cerințelor și condițiilor impuse de administratorii infrastructurilor afectate.

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.

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, DISTRIGAZ și SGA.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

3. Realizarea de rețele tehnico - edilitare.
Conform aviz SGA se propun:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă menajeră a obiectivului se va realiza prin executarea unui foraj de medie adâncime, ce va fi echipat cu electropompă submersibilă. Distribuția apei se va face direct către consumatori (grupuri sanitare) prin conducte PEID Dn = 90–32 mm, Pn6, în lungime totală de aproximativ 750 m. Apa captată va fi înmagazinată într-un rezervor suprateran cu volumul V = 5 mc.

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi preluate prin conducte PVC tip SNE4, Dn = 110/160 mm, pe o lungime totală de aproximativ 700 m, și evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, din beton, cu volumul V = 90 mc. Vidanjarea se va realiza de către un operator autorizat, în baza unui contract de prestări servicii.

Apele pluviale colectate de pe acoperișurile clădirilor și platformele betonate din incintă vor fi direcționate către două bazine etanșe din beton, fiecare cu o capacitate de 5 mc, amplasate astfel: unul pentru parcare din fața complexului și unul pentru zona din spate.

Apele pluviale vor fi preepurate prin 2 separatoare de hidrocarburi, câte unul pentru fiecare bazin. Apa rezultată va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.

Gestionarea deșeurilor:

Deșeurile menajere, tehnologice și cele de ambalaje vor fi colectate selectiv, în spații special amenajate pentru colectare și stocare. Acestea vor fi preluate și transportate de serviciul local de salubritate către un depozit autorizat, în baza unui contract de prestări servicii..

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. Parcare autovehiculelor aferente utilizării construcțiilor va fi asigurată exclusiv în incinta proprietății, în spații private, fără afectarea sau ocuparea domeniului public. Numărul locurilor de parcare, precum și modul de realizare al acestora, vor respecta prevederile PUG Focșani 2024, conform Anexei nr. 2, în funcție de destinația clădirii, aferente subzonei de comerț și servicii turistice/agrement (CST).

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.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

3. Se Suprafața de spațiu verde va fi asigurată astfel: minimum 25% din suprafața incintei aferente subzonei de comerț și servicii turistice/agrement (CST), respectiv **4.728 mp**, precum și spații verzi publice reprezentând minimum 5% din suprafața totală atrasă în intravilan, respectiv **1.095 mp**, **prin subzona S.V – spații verzi publice**, unde se instituie zona de reglementare suplimentară – **ZRS 29 – Z_SP** - zona cu interdicție permanentă de construire.

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.

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 sau prin împrejmuire, însă nu este obligatorie realizarea împrejmuirii spre spațiul public.

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

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

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zona propusă va avea funcțiunea de : **ZF10 - ZONA COMERT si SERVICII – C.S.**, stabilită conform cerințelor documentației și evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.

- **ZF10 PROPUȘA – ZONA COMERT si SERVICII – C.S.**
- **ZONA FUNCTIONALA EXISTENTA ZF 05 – ECHIPARE TEHNICO EDILITARA**

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

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

C.S.T – SUBZONA COMERT si SERVICII TURISTICE/AGREMENT

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a subzonei: Funcțiunea dominantă propusă pentru subzona este cea de comerț și servicii turistice/agrement – **CST**

Zone de reglementare suplimentară în subzona C.S.T:

- Zona de protecție și siguranță conductă titei CONPET – **Z_P_CT – ZRS 12**
- Zona de siguranță și protecție DN2-E85 – **Z_P_D – ZRS 14**
- Zona între limita de proprietate și limita edificabilă – **Z_R_L – ZRS 33**

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2.Utilizări admise:

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare, precum: hoteluri, pensiuni, moteluri, hosteluri;
- unități de alimentație publică: restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării, fast-food;
- spații comerciale pentru vânzare cu amănuntul, showroom-uri, galerii comerciale de mici dimensiuni;
- unități comerciale de tip supermarket de proximitate, magazine specializate, magazine de desfacere produse alimentare și nealimentare, farmacii, drogherii;
- servicii turistice și de agrement: centre de agrement, spații recreative, locuri de joacă, zone de relaxare, săli de fitness și wellness;
- servicii nepoluante: agenții turistice, birouri de închiriere, servicii administrative, birouri de informare turistică;
- dotări și amenajări aferente: parcaje, alei pietonale și carosabile, platforme tehnice, spații verzi amenajate, mobilier urban;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor admise.

Art. 3. Utilizări admise cu condiționări.

În cadrul subzonei de comerț și servicii turistice/agrement (CST) sunt admise, cu respectarea condițiilor prevăzute de legislația în vigoare, unități de producție, procesare și depozitare nepoluante, cu caracter ușor, precum ateliere de producție ușoară și artizanală, activități de asamblare, ambalare, etichetare, sortare sau procesare primară, spații de depozitare pentru produse nepericuloase și nepoluante, centre logistice și spații de distribuție de proximitate, precum și depozități temporare aferente activităților comerciale, turistice și de servicii din zonă.

Aceste utilizări sunt permise cu condiția desfășurării activităților exclusiv în spații închise, fără emisii de noxe, pulberi, mirosuri, vibrații sau niveluri de zgomot peste limitele admise, fără generarea de trafic greu și cu asigurarea acceselor, platformelor de aprovizionare și a numărului de locuri de parcare exclusiv în incinta proprietății. De asemenea, se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți (POT, CUT, regim de înălțime), normele de protecție a mediului, sănătate publică și securitate la incendiu, iar construcțiile vor fi integrate volumetric și arhitectural în contextul zonei, cu realizarea, după caz, a perdelelor verzi de protecție.

Art. 4. Utilizări interzise:

În cadrul subzonei de comerț și servicii turistice/agrement (CST) se interzic următoarele utilizări ale terenurilor și construcțiilor:

- activități industriale și de producție poluante, cu emisii de noxe, pulberi, mirosuri, vibrații sau zgomot peste limitele admise de legislația în vigoare.
- depozitarea, procesarea sau manipularea substanțelor periculoase, toxice, inflamabile, explozive sau radioactive;
- activități de colectare, sortare și tratare a deșeurilor, inclusiv stații de transfer, rampe de deșeurii sau depozite de materiale re folosibile, cu excepția punctelor de colectare selectivă aferente funcțiunilor admise;
- exploataări agricole, zootehnice sau activități agro-industriale cu impact asupra mediului și disconfort asupra zonelor învecinate;
- construcții cu destinație de locuire individuală sau colectivă permanentă, cu excepția spațiilor de cazare turistică autorizate;
- orice utilizare a terenului sau construcție care contravine funcțiunii dominante a subzonei CST, prevederilor PUG Focșani 2024, regulamentului local de urbanism și legislației în vigoare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Subzona propusă are o suprafață totală de **18.912 mp**, reprezentând un teren compact, cu o

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

formă adecvată pentru realizarea funcțiilor prevăzute în PUZ. Parcela poate fi organizată astfel încât să permită atât dezvoltarea construcțiilor, cât și realizarea de parcaje, spații verzi și dotări aferente activităților admise.

Subzona este traversată de o conductă de transport țigăi. Proiectarea și amplasarea construcțiilor, inclusiv a celor provizorii, se vor realiza cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 196/10.10.2006 al A.N.R.M., fiind asigurată zona de siguranță a conductei, respectiv 10 m de o parte și de alta pentru conducta subterană de transport țigăi Ø 20, unde societatea CONPET S.A. Ploiești, are în administrare în calitate de concesionar (conform HG 793/2002) al Sistemului Național de Transport al Petrolului, instituindu-se o zonă de reglementare suplimentară – Z_P_CT - **ZRS 12**.

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. :

- **61.70 m** – fata de marginea drumului national DN 2 – E85 – zona reglementare suplimentara **ZRS 14** – Z_P_D - zona de siguranta si protectie DN2 – E85

- **10.00m** – de o parte și de alta pentru conducta subterană de transport țigăi Ø 20 – conform aviz CONPET – zona de reglementare suplimentara – **ZRS 12** – Z_P_CT – zona de protectie si siguranta conducta titei – CONPET

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

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

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

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelelor - min **1,00 m** - latura nordica si sudica- zona de reglementare suplimentara **ZRS 33** - Z_R_L – zona între limita de proprietate si limita edificabila .

Distanța de la o clădire până la limita posterioara - min **25,40 m** - latura vestica.

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 construibilă 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 funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

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

Accesul se va realiza din **DN 2 – E85** – conform aviz CNAIR prin subzona C.C. - CAI DE COMUNICATIE si TRANSPORT.

Terenul identificat prin **CF 67943**, încadrat în **C.C. – Subzona căi de comunicație și transport**, se învecinează la est cu **DN 2 (E85)** și beneficiază de posibilitatea realizării accesului rutier în zona **km 188+807 – km 188+850, partea stângă**, conform avizului emis pentru faza **P.U.Z.**

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

Accesul la obiectiv se va realiza prin **racordarea la drumul național DN 2 (E85)**, cu amenajarea unor **benzi de accelerare și decelerare**, în conformitate cu soluția tehnică și condițiile stabilite de **CNAIR**. Această soluție asigură o conectivitate eficientă cu rețeaua rutieră națională și permite desfășurarea în condiții corespunzătoare a fluxurilor de trafic către și dinspre direcțiile **Focșani – Buzău**.

Din zona vestică a terenului **CF 67943**, încadrat în **C.C. – Subzona căi de comunicație și transport**, accesul rutier poate fi continuat către parcela identificată prin **CF 74084**, încadrată în **Subzona comerț și servicii – CST**, prin realizarea unei traversări peste canalul **CC2 – Biliiești–Slobozia Ciorăști**, aferent **ZF05 – Echipare tehnico-edilitară**.

Legătura funcțională dintre cele două parcele se va realiza printr-o **supratraversare a canalului și a zonei funcționale ZF05**, în conformitate cu soluția avizată favorabil prin **Avizul ANIF Vrancea nr. 15/03.02.2026**. Amenajarea propusă va permite circulația vehiculelor și a utilajelor între cele două terenuri, asigurând condiții corespunzătoare de siguranță, accesibilitate și funcționalitate, cu respectarea cerințelor și condițiilor impuse de administratorii infrastructurilor afectate.

La intersecția traseelor carosabile cu conducta de transport țitei administrată de **CONPET S.A.**, se va asigura punerea în siguranță a acestora pe baza unui proiect tehnic de specialitate, avizat de **CONPET S.A.**, în conformitate cu reglementările în vigoare. Cheltuielile aferente proiectării, avizării și execuției lucrărilor vor fi suportate integral de către proprietar.

Art. 10. Stationarea autovehiculelor

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

Parcarea autovehiculelor aferente utilizării construcțiilor va fi asigurată exclusiv în incinta proprietății, în spații private, fără afectarea sau ocuparea domeniului public. Numărul locurilor de parcare, precum și modul de realizare al acestora, vor respecta prevederile **PUG Focșani 2024**, conform Anexei nr. 2, în funcție de destinația clădirii, aferente subzonei de comerț și servicii turistice/agrement (CST)

Art. 11. Înălțimea maxima admisa

$H_{max.} = 12,00m$

Art. 12. Regimul de înălțime a cladirilor

Regimul maxim de înălțime admis este **P+2E**

Art. 13. Aspectul exterior al cladirilor

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

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de comert si servicii. 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 echipată edilitar complet, aceasta constituind o condiție prealabilă pentru autorizarea oricăror construcții. Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice existente sau la surse proprii, după caz. Se interzice evacuarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice realizarea aeriană a cablurilor de orice tip (energie electrică, telecomunicații, CATV etc.).

Conform aviz SGA se propun:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă menajeră a obiectivului se va realiza prin executarea unui foraj de medie adâncime, ce va fi echipat cu electropompă submersibilă. Distribuția apei se va face direct către consumatori (grupuri sanitare) prin conducte **PEID Dn = 90–32 mm, Pn6**, în lungime totală de aproximativ **750 m**. Apa captată va fi înmagazinată într-un rezervor suprateran cu volumul **V = 5 mc**.

Evacuarea apelor uzate:

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	---

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi preluate prin conducte PVC tip SNE4, Dn = 110/160 mm, pe o lungime totală de aproximativ 700 m, și evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, din beton, cu volumul V = 90 mc. Vidanjabia se va realiza de către un operator autorizat, în baza unui contract de prestări servicii.

Apele pluviale colectate de pe acoperișurile clădirilor și platformele betonate din incintă vor fi direcționate către două bazine etanșe din beton, fiecare cu o capacitate de 5 mc, amplasate astfel: unul pentru parcare din fața complexului și unul pentru zona din spate.

Apele pluviale vor fi preepurate prin 2 separatoare de hidrocarburi, câte unul pentru fiecare bazin. Apa rezultată va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.

Gestionarea deșeurilor:

Deșeurile menajere, tehnologice și cele de ambalaje vor fi colectate selectiv, în spații special amenajate pentru colectare și stocare. Acestea vor fi preluate și transportate de serviciul local de salubritate către un depozit autorizat, în baza unui contract de prestări servicii.

Rețelele de utilități și branșamentele (energie electrică, apă, gaze, canalizare, telecomunicații etc.) care intersectează conducta de transport țitei administrată de CONPET S.A. se vor realiza prin subtraversare, la minimum 0,50 m sub generatoarea inferioară a conductei, cu protecție în tub metalic pe o lungime de minimum 5,00 m de o parte și de alta a conductei. În zonele de paralelism, rețelele edilitare se vor amplasa la o distanță minimă de 5,00 m față de conducta de transport țitei.

Stâlpii aferenți liniilor electrice aeriene, iluminatului public sau perimetral, precum și prizele de împământare, se vor amplasa la o distanță minimă de 5,00 m față de conducta de transport țitei.

Art. 15. Spații libere și plantate

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.

Se va trata ca spațiu verde – incinta = minim 25 % din suprafața totală a subzonei de comerț și servicii turistice/agrement.

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 suprafața totală a spațiului verde.

Se interzice încărcarea cotei actuale a terenului și amplasarea de pomi/arbuși cu rădăcini mai mari de 0,5 m adâncime în zona de protecție a conductei administrată de CONPET S.A.

Zona de protecție este de 5 m de o parte și de alta a conductei de transport țitei.

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, 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.

În zonele de intersecție, împrejmuirea terenului se va face fără fundație continuă, din elemente ușor demontabile, stâlpii de susținere se vor amplasa la minim 1,5 m de conducta administrată de CONPET S.A. iar în zona de paralelism împrejmuirile terenurilor/parcelor din incinta terenului se vor face în afara zonei de siguranță și protecție a conductei de transport țitei.

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

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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. 17. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT - Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de **40,00%**.

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

CUT - Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

C.C. – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE si TRANSPORT

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a subzonei: Funcțiunea dominantă propusă pentru subzona este cea de cai de comunicație și transport – **C.C.**

Zone de reglementare suplimentară în subzona C.C.:

-Zona de siguranță și protecție DN2-E85 – Z_P_D – ZRS 14

-Zona de protecție canal desecare CC2 – Z_P_CA – ZRS 12

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2.Utilizări admise:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Artere ocolitoare
- Lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- Modernizarea intersecțiilor
- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- Refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Spații de staționare
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Poduri, podețe, ziduri de sprijin
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii.



Art. 3. Utilizări admise cu condiționări.

În subzona destinată căilor de comunicație și transport se admit utilizări cu condiționări, în conformitate cu reglementările urbanistice și normativele tehnice, după cum urmează:

- Amenajări și lucrări de infrastructură rutieră și pietonală – extinderea străzilor existente, realizarea de noi artere de circulație, modernizarea intersecțiilor, piste pentru biciclete, trotuare și zone pietonale, cu condiția respectării proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii.
- Parcaje și spații de staționare – parcaje publice sau temporare, staționări pentru autoturisme și biciclete, cu condiția integrării acestora în structura urbană existentă și respectării fluxurilor de circulație, fără afectarea siguranței rutiere sau a accesului pietonal.
- Stații și platforme pentru transportul în comun – stații pentru autobuze, microbuze sau alte

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

mijloace de transport public, platforme și alveole carosabile, cu condiția asigurării vizibilității, accesibilității persoanelor cu dizabilități și a integrării armonioase în infrastructura urbană.

- Poduri, podețe, ziduri de sprijin și lucrări de întreținere – construcții auxiliare necesare desfășurării traficului, cu condiția respectării proiectelor tehnice, normelor de siguranță și protecției mediului.
 - Zone verzi și perdele de protecție – plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale sau intermediare, cu scopul reducerii impactului vizual, fonic sau olfactiv al circulației, conform normativelor de mediu.
 - Lucrări de întreținere, reabilitare sau supralărgire – realizarea acestora se va face numai după aprobarea proiectelor tehnice, cu respectarea reglementărilor legale și a normelor de siguranță rutieră.
 - Dotări tehnico-edilitare auxiliare – iluminat public, semnalizare rutieră, mobilier urban și echipamente de monitorizare a circulației, cu condiția integrării funcționale și estetice în infrastructura zonei și respectarea normelor privind siguranța și protecția mediului.

Art. 4. Utilizari interzise:

În subzona destinată căilor de comunicație și transport nu sunt permise construcții permanente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcela destinată amenajării accesului la DN2 – E85 are o suprafață de **1.849 mp** și prezintă o formă compactă, favorabilă realizării infrastructurii rutiere propuse, respectiv a rampelor de acces, platformelor de legătură și a elementelor conexe necesare asigurării circulației în condiții de siguranță și fluentă.

Terenul va fi utilizat **exclusiv pentru realizarea și exploatarea infrastructurii rutiere**, nefiind prevăzută edificarea de construcții permanente pe această parcelă.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu se prevăd clădiri în această subzonă; aliniamentul stradal se respectă doar pentru organizarea infrastructurii rutiere.

Această subzonă funcțională este inclusă în zona de siguranță și protecție aferentă drumului național DN 2 – E85, pentru care se instituie zona de reglementare suplimentară **ZRS 14 – Z_P_D**.

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

Nu se aplică, având în vedere absența construcțiilor.

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

Nu este cazul.

Art. 9. Circulații , accesuri

Terenul identificat prin **CF 67943** (C.C. – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE si TRANSPORT) , ce se învecinează la est cu DN 2 (E85), beneficiind de posibilitatea realizării accesului rutier în **zona km 188+807 – km 188+850**, partea stângă, conform avizului emis pentru faza P.U.Z. Accesul la obiectiv se va realiza prin racordare la drumul național **cu benzi de accelerare și decelerare**, în condițiile stabilite de **CNAIR**. Această soluție asigură o conectivitate eficientă la rețeaua rutieră națională și facilitează desfășurarea fluxurilor de trafic către și dinspre direcțiile Focșani – Buzău.

Pe terenul identificat prin Cartea Funciară nr. 67943, încadrat în **subzona funcțională CC – Căi de comunicație și transport**, se instituie **zona de reglementare suplimentară ZRS 12 – Z_P_CA**, aferentă **zonei de protecție cu lățimea de 2,50 m**, măsurată de la limita infrastructurii canalului de desecare **CC2 Bilișești–Slobozia Ciorăști**, corespunzătoare **zonei funcționale ZF05 – Echipare tehnico-edilitară**, în conformitate cu prevederile **Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare**.

Art. 10. Stationarea autovehiculelor

În subzona destinată accesului la DN2 – E85 **nu se admit parcaje sau spații de staționare**, terenul aflându-se în zona de protecție a drumului național, conform reglementărilor legale privind

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	---	---	--

siguranța circulației și protecția infrastructurii rutiere.

Art. 11. Înălțimea maximă admisă

Nu este cazul.

Art. 12. Regimul de înălțime a clădirilor

Nu este cazul.

Art. 13. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

Art. 14. Condiții de echipare edilitară

Se permit echipamente tehnico-edilitare aferente infrastructurii rutiere, cum ar fi iluminat public, semnalizare rutieră, sisteme de colectare a apelor pluviale și supraveghere video.

Art. 15. Spații libere și plantate

Se vor amenaja spații verzi de protecție și perdele vegetale pentru reducerea impactului vizual și fonic al traficului, în conformitate cu normele de mediu.

Art. 16. Imprejmuiri

Se admit doar acolo unde este necesară protecția circulației sau a infrastructurii, fără a limita accesul public și în conformitate cu avizul CNAIR.

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

Nu se aplică pentru clădiri; terenul se utilizează integral pentru amenajarea accesului și circulației.

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

Nu se aplică pentru clădiri; terenul rămâne liber pentru infrastructură.



S.V. – SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a subzonei: Funcțiunea dominantă propusă pentru subzona este cea de spații verzi publice – S.V.

Zona de reglementare suplimentară în subzona S.V.:

-Zona cu interdicție permanentă de construire - Z_{SV} – ZRS 29

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 2. Utilizări admise:

- Spații verzi publice preponderent plantate, de tip lizieră, perdele verzi și zone tampon, inclusiv în continuarea lizierei existente;
- Plantații arboricole și arbustive, amenajări peisagistice cu caracter natural;
- Alei pietonale ocazionale și trasee de întreținere;
- Dotări minime necesare întreținerii spațiilor verzi (iluminat, irigații, mobilier urban discret)

Art. 3. Utilizări admise cu condiționări

În cadrul subzonei de spații verzi publice se admit utilizări cu condiționări, după cum urmează:

- Alei pietonale și trasee pentru întreținere sau acces utilitar, cu lățimi și materiale care să nu afecteze solul și vegetația;
- Dotări minime de întreținere și confort: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat discrete, sisteme de irigații, cu condiția integrării estetice și protecției vegetației existente;

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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
--	--	---	---

- Amenajări peisagistice noi (plantații arboricole și arbustive, zone cu flori) doar în concordanță cu planul de peisaj al subzonei și cu respectarea continuității lizierei existente;
- Amenajări ocazionale pentru evenimente temporare (de exemplu expoziții în aer liber, activități recreative) numai dacă nu afectează permanent vegetația și solul;
- Orice lucrări vor respecta normele de protecție a mediului, sănătate publică și siguranță, precum și regulamentele locale privind spațiile verzi.

Art. 4. Utilizări interzise:

În subzona de spații verzi publice nu sunt permise:

- Construcții permanente sau clădiri cu destinație rezidențială, comercială sau industrială;
- Depozite, ateliere sau unități de producție de orice fel;
- Parcaje auto și staționări permanente, cu excepția drumurilor sau aleilor pentru întreținerea spațiilor verzi;
- Activități care generează poluare fonică, vizuală, olfactivă sau afectează calitatea solului și vegetației;
- Orice amenajări care încalcă integritatea lizierei existente sau zona tampon a spațiului verde;
- Exploatare de resurse naturale, activități agricole sau silvice care ar degrada spațiul verde;
- Depozitare temporară sau permanentă de deșeuri sau materiale care afectează estetica și funcționalitatea spațiului verde.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcela subzonei de spații verzi publice are o suprafață de **1.095 mp**, cu formă compactă, adecvată pentru amenajări peisagistice, alei de întreținere și dotări minime. Terenul se utilizează exclusiv pentru spații verzi și funcțiuni complementare acestora; nu se prevăd clădiri permanente.

În subzona de SV – spații verzi publice se instituie zona de reglementare suplimentară **ZRS 29 – Z_SV** – zona cu interdicție permanentă de construire.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu se prevăd clădiri în această subzonă; aliniamentul stradal nu este afectat, iar orice dotare edilitară (corpuri de iluminat, mobilier urban) se amplasează în interiorul spațiului verde.

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

Nu se aplică, având în vedere absența construcțiilor.

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

Nu este cazul.

Art. 9. Circulații , accesuri

Se admit **doar alei pietonale ocazionale și trasee de întreținere**, pentru accesul personalului de întreținere a spațiului verde și dotărilor edilitare. Orice alt tip de circulație sau acces auto este interzis.

Art. 10. Stationarea autovehiculelor

Nu se admit parcaje sau staționări; accesul auto este permis exclusiv pentru întreținerea spațiului verde și dotărilor asociate.

 apre studio ARCHITECTURE & DESIGN	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. 11. Înălțimea maximă admisă
Nu este cazul.

Art. 12. Regimul de înălțime a clădirilor
Nu este cazul.

Art. 13. Aspectul exterior al clădirilor
Nu este cazul.

Art. 14. Condiții de echipare edilitară

Se permit doar dotări minime necesare întreținerii și funcționării spațiului verde: corpuri de iluminat discrete, sisteme de irigații, mobilier urban minim (bănci, coșuri de gunoi).

Art. 15. Spații libere și plantate

Se vor amenaja spații verzi plantate, perdele verzi și zone tampon, inclusiv în continuarea lizierei existente, respectând proporția terenului și caracterul natural al amenajării.

Art. 16. Împrejmuiri

Se admit împrejmuiri discrete doar acolo unde este necesară protecția vegetației sau a dotărilor edilitare, fără a afecta accesul pietonal.

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

Nu se aplică pentru clădiri; terenul se va utiliza integral pentru spații verzi și dotări minime.

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

Nu se aplică; terenul rămâne liber pentru vegetație și dotări edilitare minime.

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

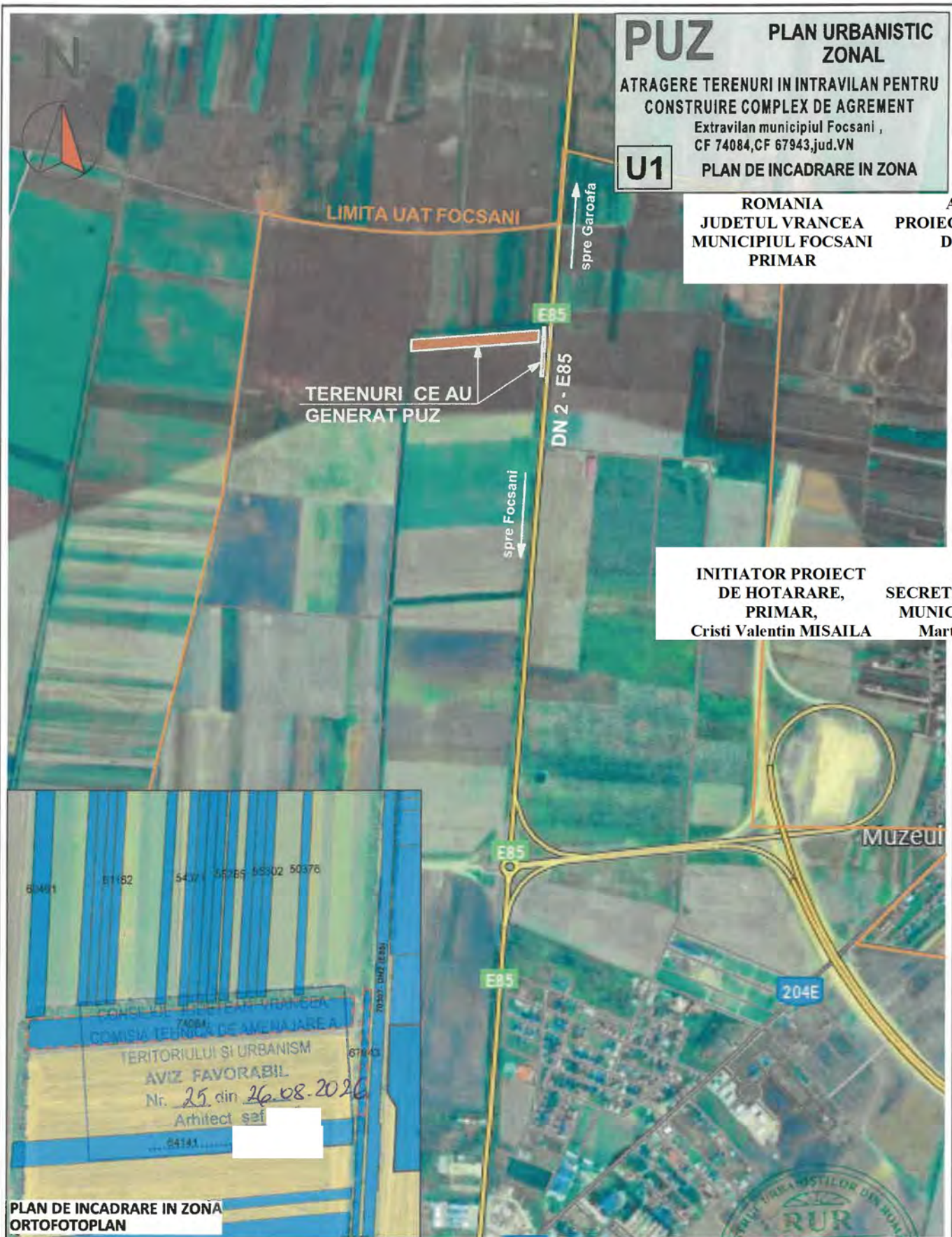
Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

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

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



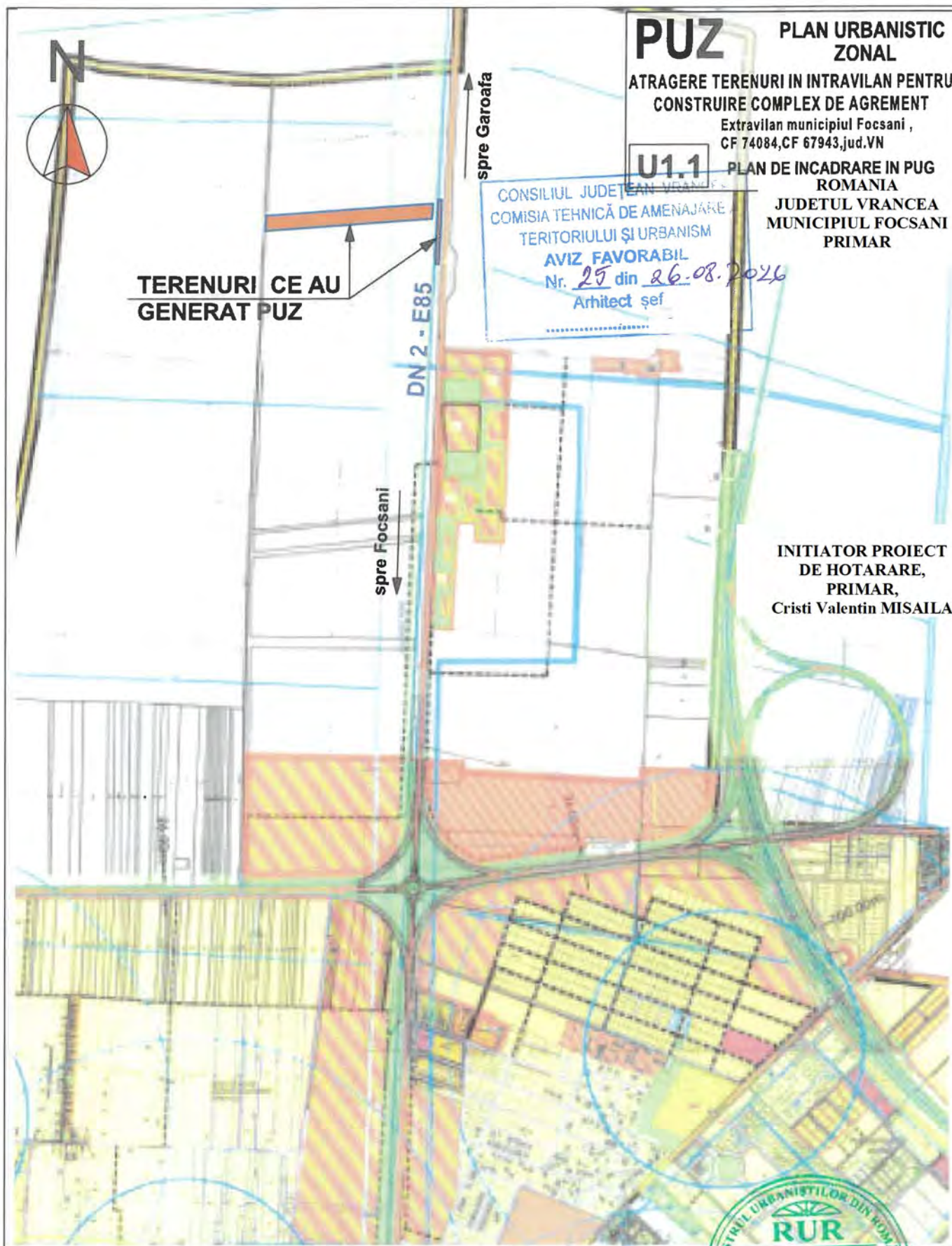
INTOCMIT
arh. L. Adrian MATEI



INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

	APRE STUDIO ARHITECTURA SI DESIGN	FOCSANI PIATA UNIRII 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762 474 173/0721 667 655	Beneficiar:	SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL	Proiect: nr. 05/2025
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ FLORIN MĂNDRU tel. 0744600352 str. MARE A UNIRII, nr. 26, FOCSANI		Titlu proiect:	PUZ - ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT	Faza: P.U.Z.
ELABORATORI	NUME	Car:	Adresa:	Extravilan mun. Focșani, CF 74084, 67943, jud. Vrancea	Plansa nr.:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	10000	Titlu plansa:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U1
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:			
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	11/2025			



PUZ

**PLAN URBANISTIC
ZONAL**

**ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT**

Extravilan municipiul Focsani ,
CF 74084, CF 67943, jud. VN

U1.1

**PLAN DE INCADRARE IN PUG
ROMANIA**

**JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR**

**ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 5.10.2026**

**TERENURI CE AU
GENERAT PUZ**

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
TERITORIULUI ȘI URBANISM

AVIZ FAVORABIL

Nr. 25 din 26.08.2026

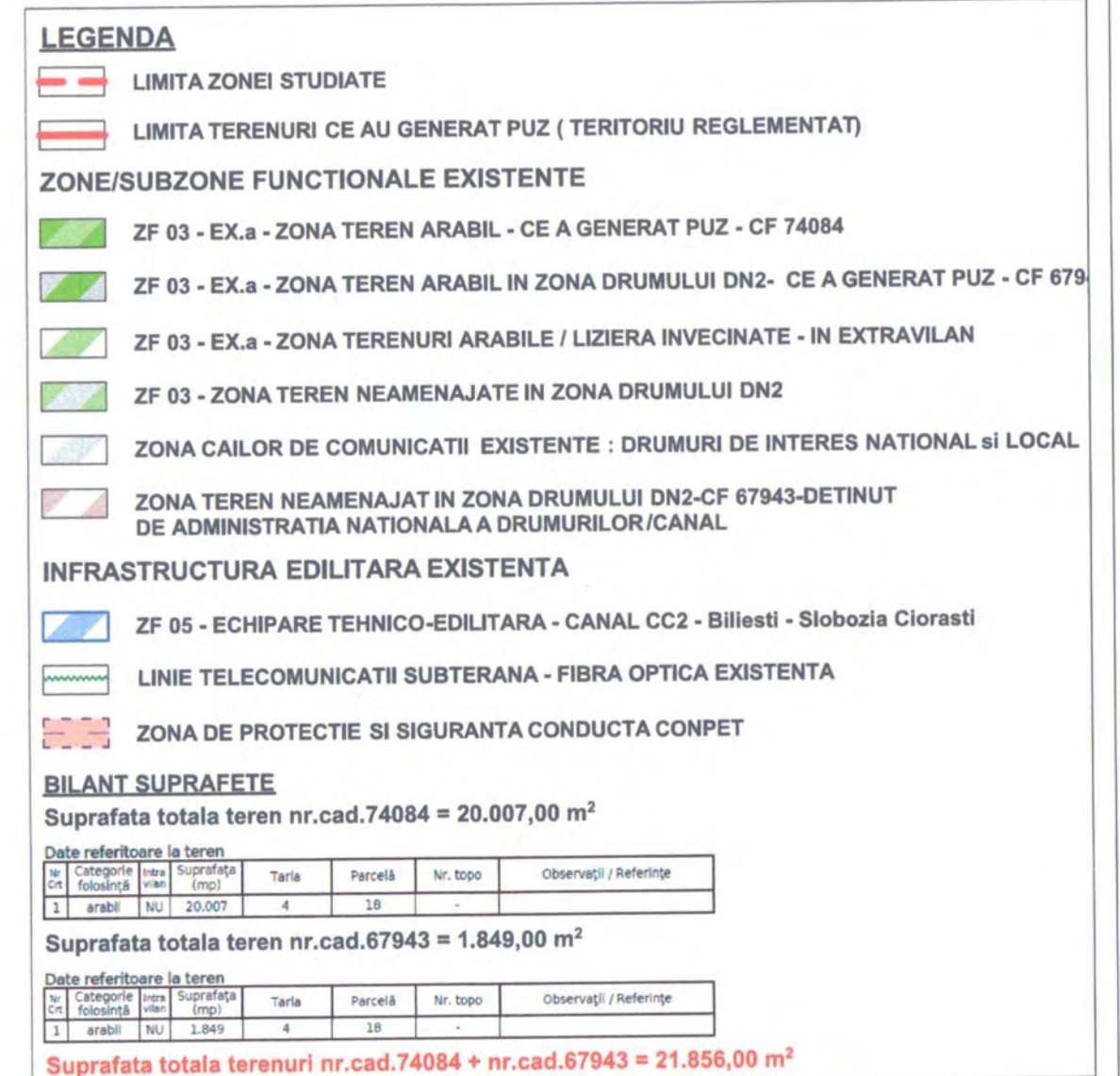
Arhitect șef

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

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

	APRE STUDIO ARHITECTURA & DESIGN FOCSANI PIATA UNirii 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762 474 173 / 0721 667 655		Proiect: nr. 05/2025
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I. 2382653 str. MARE A UNirii, nr. 26A FOCSANI	Beneficiar: SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL	
ELABORATORI	NUME	Titlu proiect: PUZ - ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Adresa: Extravilan mun. Focsani, CF 74084 , 67943 , jud. Vrancea	
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN PUG FOCSANI	Plansa nr.: U1.1
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data: 11/2025	

**ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN** 5.10.2026



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

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70		
TEREN - NR.CAD 74084		
Nr. crt	Y	X
1.	670873.090	473674.727
2.	671339.265	473708.356
3.	671338.192	473686.822
4.	671337.118	473665.288
5.	670870.872	473631.655
6.	670871.981	473653.191
7.	670871.941	473653.188
S.teren = 20.007,00 mp		

**INVENTAR DE COORDONATE
STEREO 70**

TEREN - NR.CAD 67943

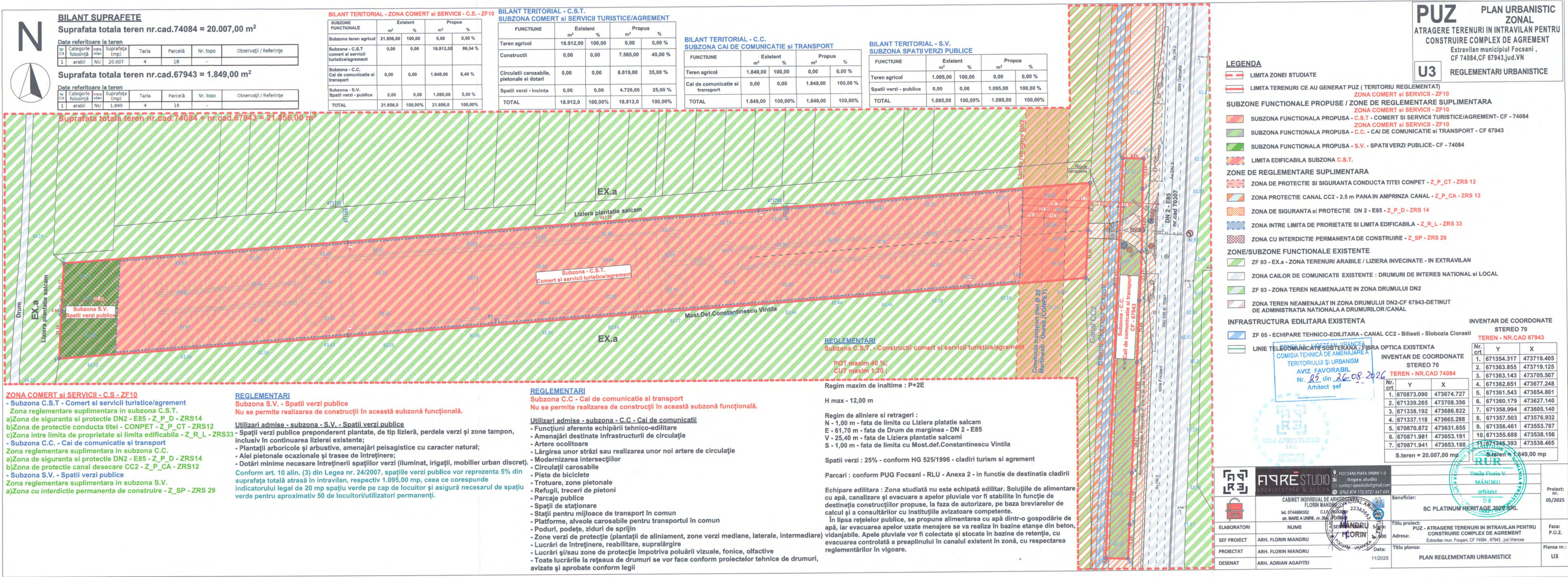
Nr. crt	Y	X
1.	671354.317	473719.405
2.	671363.855	473719.125
3.	671363.143	473705.507
4.	671362.651	473677.248
5.	671361.543	473654.801
6.	671360.179	473627.140
7.	671358.994	473605.140
8.	671357.503	473576.932
9.	671356.461	473553.767
10.	671355.688	473538.156
11.	671345.393	473538.465

S.teren = 1,849,00 mp

		CONSILIUL JUDEȚEAN VÂRANEA COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM AVIZ FAVORABIL Nr. <u>25</u> din <u>26.08.2026</u> Arhitect șef			
 ARH APRESTUDIO ARCHITECTURE & DESIGN FOCSANI PIATA UNIRII 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762 474 173 0721 687 655		CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0746600352 str. MARIE A UNIRII, nr. 1 FOCSANI		Beneficiar: SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL	
ELABORATORI SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME ARH. FLORIN MANDRU ARH. FLORIN MANDRU ARH. ADRIAN AGAFITEI		Proiect: nr. 05/2025 Faza: P.U.Z. Planșa nr.: U2	
Titlu proiect: PUZ - ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT Extravilan mun. Focșani, CT 74084 , 67943 , jud. Vrancea		Titlu planșa: PLAN SITUATIE EXISTENTA		Data: 11/2025	

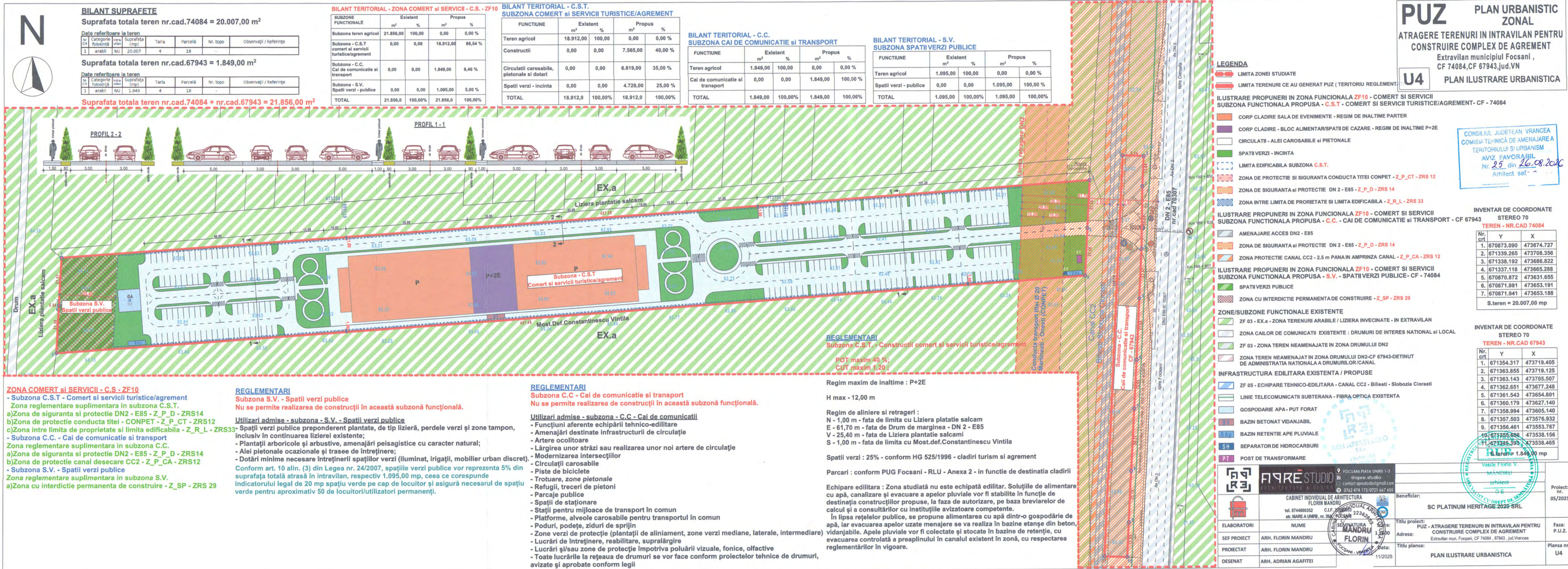
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 5.10.2026



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 5.10.2026





BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren nr.cad.74084 = 20.007,00 m²

Date referitoare la teren						
Nr. crt.	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	NU	20.007	4	18	-

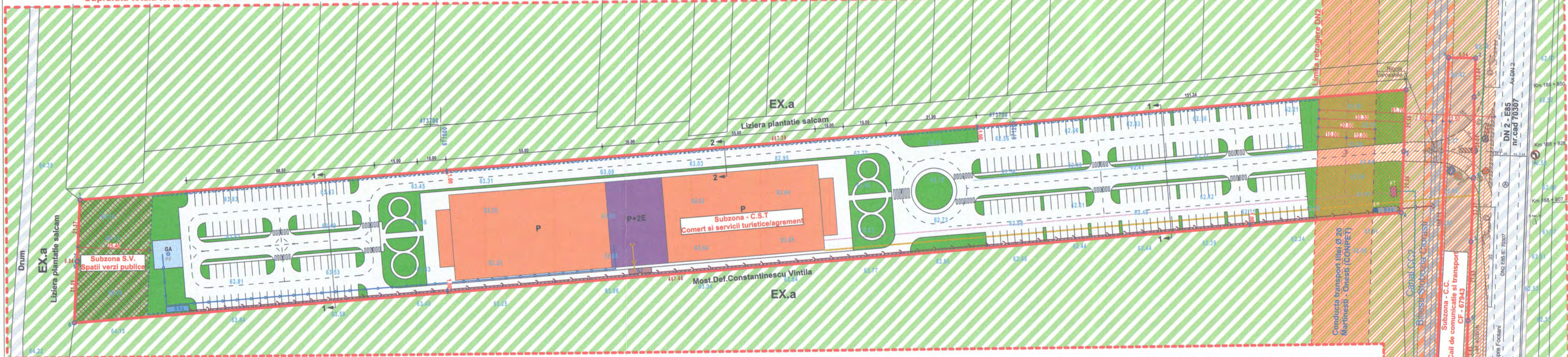
Suprafata totala teren nr.cad.67943 = 1.849,00 m²

Date referitoare la teren						
Nr. crt.	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	NU	1.849	4	18	-

Suprafata totala teren nr.cad.74084 + nr.cad.67943 = 21.856,00 m²

ROMANIA JUDETUL VRANCEA MUNICIPIUL FOCSANI PRIMAR

ANEXA 10 LA PROIECTUL DE HOTARARE DIN 5.10.2026



INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

TEREN - NR.CAD 74084

Nr. crt.	Y	X
1.	670873.090	473674.727
2.	671339.265	473708.356
3.	671338.192	473686.822
4.	671337.118	473665.288
5.	670870.872	473631.655
6.	670871.981	473653.191
7.	670871.941	473653.188

S.teren = 20.007,00 mp

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

TEREN - NR.CAD 67943

Nr. crt.	Y	X
1.	671354.317	473719.405
2.	671363.855	473719.125
3.	671363.143	473705.507
4.	671362.651	473677.248
5.	671361.543	473654.801
6.	671360.179	473627.140
7.	671358.994	473605.140
8.	671357.503	473576.932
9.	671356.461	473553.767
10.	671355.688	473538.156
11.	671345.393	473538.465

S.teren = 1.849,00 mp

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI CE AU GENERAT PUZ (TERITORIUL REGLEMENTAT)
- ILUSTRARE PROPUNERI IN ZONA FUNCTIONALA ZF10 - COMERT SI SERVICII SUBZONA FUNCTIONALA PROPUSA - C.S.T. - COMERT SI SERVICII TURISTICE/AGREMENT - CF - 74084
- CORP CLADIRE SALA DE EVENIMENTE - REGIM DE INALTIME P+2E
- CORP CLADIRE - BLOC ALIMENTAR/SPATII DE CAZARE - REGIM DE INALTIME P+2E
- CIRCULATII - ALEI CAROSABILE SI PIETONALE
- SPATII VERZI - INCINTA
- LIMITA EDIFICABILA SUBZONA C.S.T.
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA CONDUCTA TITEI CONPET - Z_P_CT - ZRS 12
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE DN 2 - E85 - Z_P_D - ZRS 14
- ZONA INTRE LIMITA DE PRORIETATE SI LIMITA EDIFICABILA - Z_R_L - ZRS 33
- ILUSTRARE PROPUNERI IN ZONA FUNCTIONALA ZF10 - COMERT SI SERVICII SUBZONA FUNCTIONALA PROPUSA - C.C. - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CF 67943
- AMENAJARE ACCES DN2 - E85
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE DN 2 - E85 - Z_P_D - ZRS 14
- ZONA PROTECTIE CANAL CC2 - 2.5 m PANA IN AMPRINZA CANAL - Z_P_CA - ZRS 12
- ILUSTRARE PROPUNERI IN ZONA FUNCTIONALA ZF10 - COMERT SI SERVICII SUBZONA FUNCTIONALA PROPUSA - S.V. - SPATII VERZI PUBLICE - CF - 74084
- SPATII VERZI PUBLICE
- ZONA CU INTERDICTIE PERMANENTA DE CONSTRUIRE - Z_SP - ZRS 29
- ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE EXISTENTE
- ZF 03 - EX.a - ZONA TERENURI ARABILE / LIZIERA INVECINATE - IN EXTRAVILAN
- ZONA CAILOR DE COMUNICATII EXISTENTE : DRUMURI DE INTERES NATIONAL SI LOCAL
- ZF 03 - ZONA TEREN NEAMENAJATE IN ZONA DRUMULUI DN2
- ZONA TEREN NEAMENAJAT IN ZONA DRUMULUI DN2-CF 67943-DETINUT DE ADMINISTRATIA NATIONALA A DRUMURILOR/CANAL
- INFRASTRUCTURA EDILITARA EXISTENTA / PROPUSE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - CANAL CC2 - Bilesti - Slobozia Ciorasti
- LINEE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA
- GOSPODARIE APA - PUT FORAT
- BAZIN BETONAT VIDANJABIL
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI
- POST DE TRANSFORMARE
- RETEA PROPUSA ALIMENTARE CU APA
- RETEA PROPUSA CANALIZARE APE UZATE
- RETEA PROPUSA COLECTARE APE PLUVIALE
- EXTINDERE RETEA ELECTRICA
- RETEA ELECTRICA INCINTA
- RACORD LINEE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA - PROPUSA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT
Extravilan municipiul Focsani ,
CF 74084, CF 67943, jud.VN

U5 RELETE EDILITARE

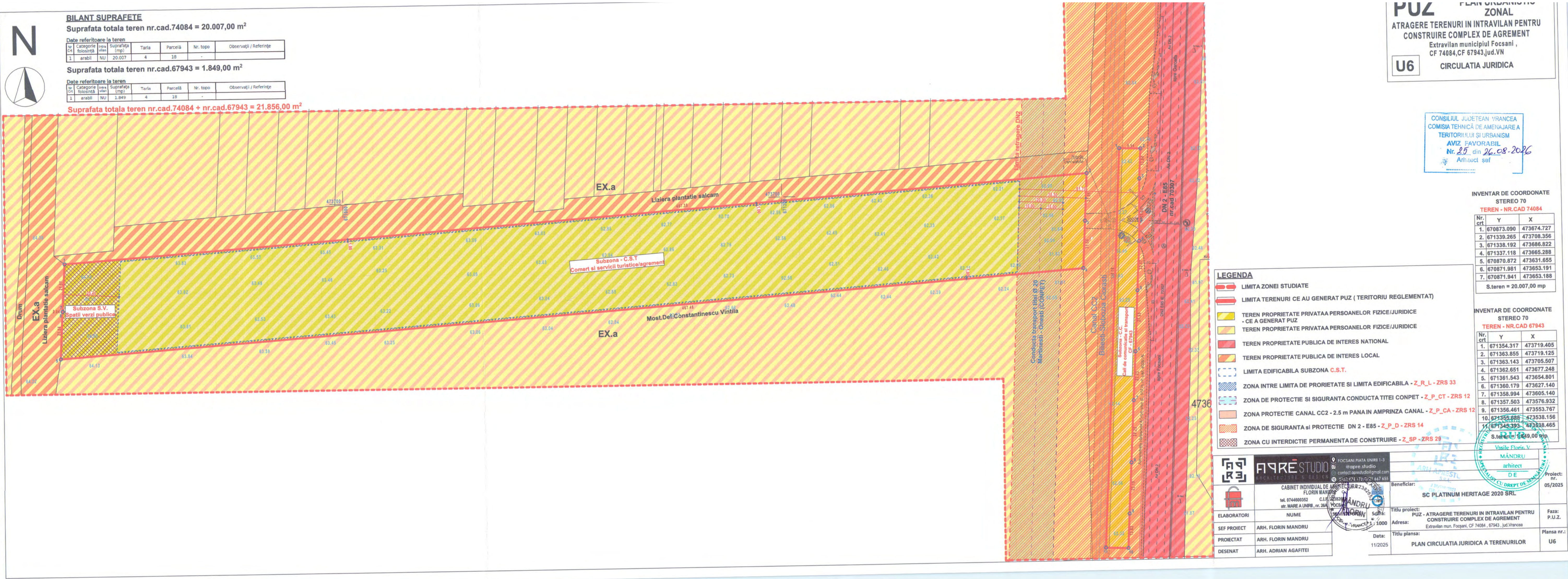
CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA
COMISIA DE TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
Nr. 25 din 26.08.2026
Arhitect sef

ARH. FLORIN MANDRU
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0744600352 C.I.F. 22382523
str. MARE A UNIRII, nr. 26A

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

Beneficiar: SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL
Titlu proiect: PUZ - ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT
Adresa: Extravilan mun. Focsani, CF 74084, 67943, jud. Vrancea
Titlu plansa: 11/2025
PLAN RELETE EDILITARE

Proiect: nr. 05/2025
Faza: P.U.Z.
Plansa nr.: U5



INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren nr.cad.74084 = 20.007,00 m²

nr.	Categorie	Inta	Suprafata	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
ca	foloasina	si	teren				
1	arabil	NU	20.007	4	18	-	

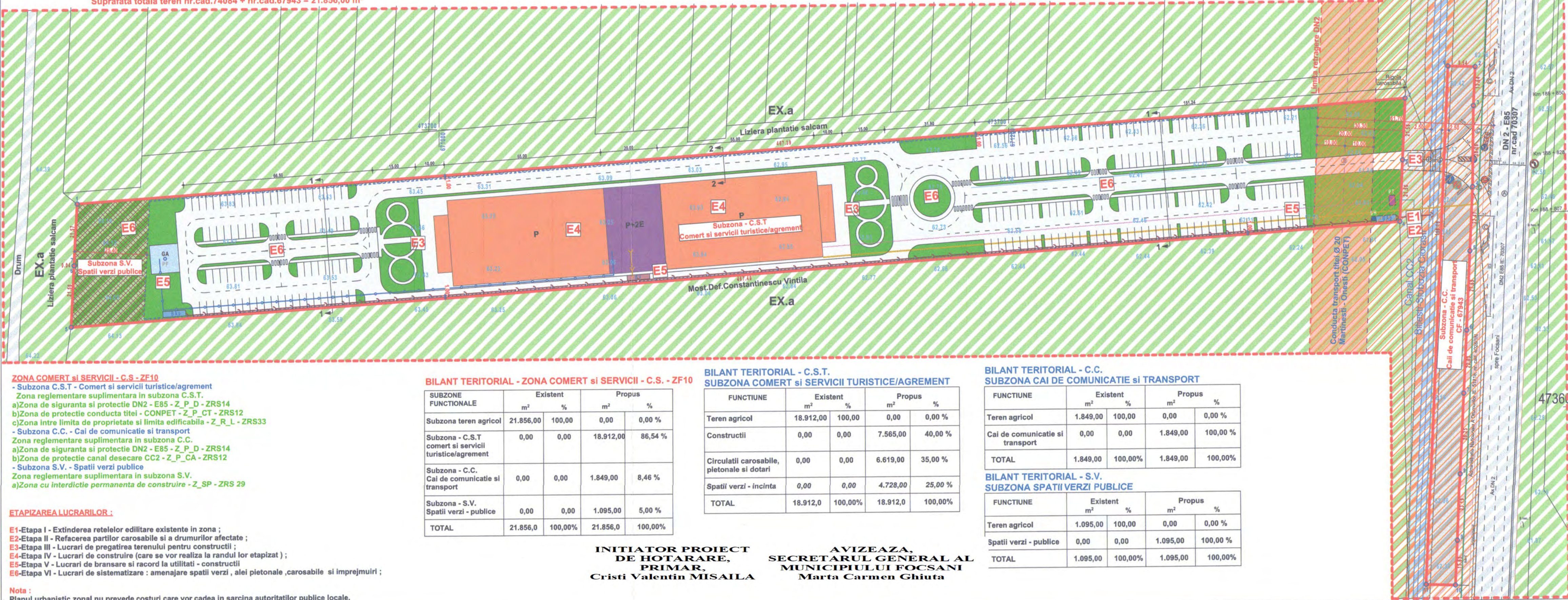
Suprafata totala teren nr.cad.67943 = 1.849,00 m²

nr.	Categorie	Inta	Suprafata	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
ca	foloasina	si	teren				
1	arabil	NU	1.849	4	18	-	

Suprafata totala teren nr.cad.74084 + nr.cad.67943 = 21.856,00 m²

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 5.10.2026



ZONA COMERT si SERVICII - C.S. - ZF10

- Subzona C.S.T. - Comert si servicii turistice/agrement

Zona reglementare suplimentara in subzona C.S.T.

a) Zona de siguranta si protectie DN2 - E85 - Z_P_D - ZRS14

b) Zona de protectie conducta titel - CONPET - Z_P_CT - ZRS12

c) Zona intre limita de proprietate si limita edificabila - Z_R_L - ZRS33

- Subzona C.C. - Cai de comunicatie si transport

Zona reglementare suplimentara in subzona C.C.

a) Zona de siguranta si protectie DN2 - E85 - Z_P_D - ZRS14

b) Zona de protectie canal desecare CC2 - Z_P_CA - ZRS12

- Subzona S.V. - Spatii verzi publice

Zona reglementare suplimentara in subzona S.V.

a) Zona cu interdictie permanenta de construire - Z_SP - ZRS 29

ETAPIZAREA LUCRARILOR :

E1-Etapa I - Extinderea retelelor edilitare existente in zona ;

E2-Etapa II - Refacerea partilor carosabile si a drumurilor afectate ;

E3-Etapa III - Lucrari de pregatirea terenului pentru constructii ;

E4-Etapa IV - Lucrari de construire (care se vor realiza la randul lor etapizat) ;

E5-Etapa V - Lucrari de bransare si racord la utilitatii - constructii

E6-Etapa VI - Lucrari de sistematizare : amenajare spatii verzi, alei pietonale, carosabile si imprejurimi ;

Nota :

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

BILANT TERITORIAL - ZONA COMERT si SERVICII - C.S. - ZF10

SUBZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Subzona teren agricol	21.856,00	100,00	0,00	0,00 %
Subzona - C.S.T. comert si servicii turistice/agrement	0,00	0,00	18.912,00	86,54 %
Subzona - C.C. Cai de comunicatie si transport	0,00	0,00	1.849,00	8,46 %
Subzona - S.V. Spatii verzi - publice	0,00	0,00	1.095,00	5,00 %
TOTAL	21.856,0	100,00%	21.856,0	100,00%

BILANT TERITORIAL - C.S.T. SUBZONA COMERT si SERVICII TURISTICE/AGREMENT

FUNCTIUNE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	18.912,00	100,00	0,00	0,00 %
Constructii	0,00	0,00	7.565,00	40,00 %
Circulatii carosabile, pietonale si dotari	0,00	0,00	6.619,00	35,00 %
Spatii verzi - incinta	0,00	0,00	4.728,00	25,00 %
TOTAL	18.912,0	100,00%	18.912,0	100,00%

BILANT TERITORIAL - C.C. SUBZONA CAI DE COMUNICATIE si TRANSPORT

FUNCTIUNE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	1.849,00	100,00	0,00	0,00 %
Cai de comunicatie si transport	0,00	0,00	1.849,00	100,00 %
TOTAL	1.849,00	100,00%	1.849,00	100,00%

BILANT TERITORIAL - S.V. SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE

FUNCTIUNE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	1.095,00	100,00	0,00	0,00 %
Spatii verzi - publice	0,00	0,00	1.095,00	100,00 %
TOTAL	1.095,00	100,00%	1.095,00	100,00%

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI CE AU GENERAT PUZ (TERITORIUL REGLEMENTAT)
- ILUSTRARE PROPUNERI IN ZONA FUNCTIONALA ZF10 - COMERT SI SERVICII SUBZONA FUNCTIONALA PROPUA - C.S.T. - COMERT SI SERVICII TURISTICE/AGREMENT- CF - 74084
- CORP CLADIRE SALA DE EVENIMENTE - REGIM DE INALTIME PARTER
- CORP CLADIRE - BLOC ALIMENTAR/SPATII DE CAZARE - REGIM DE INALTIME P+2E
- CIRCULATII - ALEI CAROSABILE SI PIETONALE
- SPATII VERZI - INCINTA
- LIMITA EDIFICABILA SUBZONA C.S.T.
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA CONDUCTA TITELI CONPET - Z_P_CT - ZRS 12
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE DN 2 - E85 - Z_P_D - ZRS 14
- ZONA INTRE LIMITA DE PROPRIETATE SI LIMITA EDIFICABILA - Z_R_L - ZRS 33
- ILUSTRARE PROPUNERI IN ZONA FUNCTIONALA ZF10 - COMERT SI SERVICII SUBZONA FUNCTIONALA PROPUA - C.C. - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CF 67943
- AMENAJARE ACCES DN2 - E85
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE DN 2 - E85 - Z_P_D - ZRS 14
- ZONA PROTECTIE CANAL CC2 - 2.5 m PANA IN AMPRINZA CANAL - Z_P_CA - ZRS 12
- ILUSTRARE PROPUNERI IN ZONA FUNCTIONALA ZF10 - COMERT SI SERVICII SUBZONA FUNCTIONALA PROPUA - S.V. - SPATII VERZI PUBLICE- CF - 74084
- SPATII VERZI PUBLICE
- ZONA CU INTERDICTIE PERMANENTA DE CONSTRUIRE - Z_SP - ZRS 29
- ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE EXISTENTE
- ZF 03 - EX.a - ZONA TERENURI ARABILE / LIZIERA INVECINATE - IN EXTRAVILAN
- ZONA CAILOR DE COMUNICATII EXISTENTE : DRUMURI DE INTERES NATIONAL SI LOCAL
- ZF 03 - ZONA TEREN NEAMENAJATE IN ZONA DRUMULUI DN2
- ZONA TEREN NEAMENAJAT IN ZONA DRUMULUI DN2-CF 67943-DETINUT DE ADMINISTRATIA NATIONALA A DRUMURILOR/CANAL
- INFRASTRUCTURA EDILITARA EXISTENTA / PROPUSE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - CANAL CC2 - Bilesti - Slobozia Ciorasti
- LINEE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA EXISTENTA
- GOSPODARIE APA - PUT FORAT
- BAZIN BETONAT VIDANJABIL
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI
- POST DE TRANSFORMARE
- RETEA PROPUSA ALIMENTARE CU APA
- RETEA PROPUSA CANALIZARE APE UZATE
- RETEA PROPUSA COLECTARE APE PLUVIALE
- EXTINDERE RESEA ELECTRICA
- RETEA ELECTRICA INCINTA
- RACORD LINEE TELECOMUNICATII SUBTERANA - FIBRA OPTICA - PROPUA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT

Extravilan municipiului Focsani , CF 74084, CF 67943, jud.VN

U7 ETAPIZARE INVESTITIE

COMUNUL JUDETEAN VRANCEA

COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM

AVIZ FAVORABIL

Nr. 25 din 26.08.2026

Arhitect sef

ARH. APRESTUDIO

FOCSANI, PIATA UNirii 1-3

0744600352

0742 474 173/0721 647 655

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

ELABORATORI

SEF PROIECT ARH. FLORIN MANDRU

PROIECTAT ARH. FLORIN MANDRU

DESENAT ARH. ADRIAN AGAFITEI

NUME

FLORIN

DATA

11/2025

TITLU PROIECT

PUZ - ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT

Adresa:

Extravilan mun. Focsani, CF 74084 , 67943 , jud.Vrancea

TITLU PLANSA

PLAN ETAPIZAREA INVESTITIEI

Beneficiar:

SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL

Faza:

P.U.Z.

Planşa nr.:

U7

Proiect:

05/2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 103804/ 05.10.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74084, 67943, în suprafață de 21856 m² și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea societății Platinum Heritage 2020 SRL., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 92763/09.09.2026 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74084, 67943, în suprafață de 21856 m². Planul Urbanistic Zonal «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²», a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 17.09.2026.

Conform PUG/2024, terenurile în suprafață de 21856 m² sunt situate în extravilanul municipiului Focșani, în zonă terenuri cu destinație agricolă – arabil.

Prin documentația de urbanism se propun două subzone: zonă comerț și servicii și subzonă căi de comunicație și transport.

Având în vedere măsurile tranzitorii, conform art 582 din Legea nr.169/25 august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025, emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 05.10.2026.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 103815/05.10.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 103804/05.10.2026 și faptul că în ședința CTATU din 17.09.2026 documentația «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m² a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 05.10.2026, se fac următoarele precizări:

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.09.2026 au fost analizate documentația P.U.Z, cât și Raportul Informării și Consultării Publicului nr 94460/14.09.2026.

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2026, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 05.10.2026.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 privind documentația «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 103841/ 05.10.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m² și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 103815/05.10.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025, cu scopul: «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

Conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a fost parcursă etapa de informare și consultare a publicului.

După parcurgerea etapelor de informare și consultare conform legii, societatea Platinum Heritage 2020 S.R.L., a solicitat emiterea Avizului de oportunitate și ulterior a Arhitectului șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.09.2026 au fost analizate atât documentația P.U.Z, cât și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026.

Conform PUG/2024, terenurile în suprafață de 21856 m² sunt situate în extravilanul municipiului Focșani, în zonă terenuri cu destinație agricolă – arabil.

Imobilul se învecinează la nord – lizieră, la sud proprietate privată, la est canal ANIF și DN 2E85, la vest lizieră;

Pe terenul analizat, în suprafață măsurată de 21856 m², se propune realizarea următoarelor zone:

- Zonă comerț și servicii
 - comerț: 18 912 m²;
 - căi de comunicație și transport: 1 849 m²;
 - spații verzi publice: 1 095 m²;
- Subzonă căi de comunicație și transport
 - construcții: 7565 m²
 - circulații carosabile și pietonale: 6619 m²
 - spații verzi – incintă: 4728 m²

Accesul se realizează din DN2 – E85, conform aviz CNAIR va realiza cu relație de dreapta din DN 2 E85 la km 188+828 m, amenajat cu insulă denivelată și cu bandă de accelerare și bandă de decelerare precum și drum colector.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.C.L nr. 263/29 august 2024 privind ”Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Focșani, pentru fiecare funcțiune.

Retragerile față de aliniament 61.70 m - față de marginea drumului național DN 2E85 și 30,30 m față de limita de proprietate a imobilului identificat cu numărul cadastral 74084, pe latura de nord: 1 m, pe latura de sud: 1 m, pe latura de vest: 25.40 m,

Indicatorii urbanistici propuși pentru subzona de comerț și servicii turism/agrement:

- POT max.: 40%
- CUT max.: 1.20;
- Regim de înălțime: P+2E;
- H. max.: 12,00 m.

Spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată. Prin documentație se propune reglementarea unui procent de 25% din suprafața terenului și 5% spațiu verde public.

Zona va fi echipată edilitar complet, aceasta constituind o condiție prealabilă pentru autorizarea oricăror construcții. Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice existente sau la surse proprii, după caz. Se interzice evacuarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Se vor interzice realizarea aeriană a cablurilor de orice tip (energie electrică, telecomunicații etc)

Având în vedere măsurile tranzitorii, conform art 582 din Legea nr.169/25 august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat

prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani.

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

Fată de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 94460/14.09.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement» – extravilanul Municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 74084, 67943, în suprafață de 21856 m²

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

Către Primarul Municipiului Focsani
[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

Nr. din 20....



NR: 92763

DATA: 09/09/2026

COD: 5D9F6

CERERE

Subsemnatul **MANDRU CARADAN IONUT-DANIEL**, CNP cu domiciliul/sediul²⁾ în județul
municipiul/orașul/comuna), satul, sectorul, cod poștal
str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax e-mail
în calitate de/reprezentant al SC PLATINUM HERITAGE 2020 SRL. CUI/CIF 42566880 ,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și
construcțiilor, solicit emiterea avizului tehnic pentru Planul urbanistic zonal ³⁾. **ELABORARE PUG AT ÎNTRAGERE**
TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT
elaborat în scopul :

- [] Detalierii condițiilor de construire stabilite prin PUG;
[X] **Modificării limitei intravilanului și realizării de operațiuni de urbanizare/dezurbanizare;**
[] Modificării parcellarului existent;
[] Modificării funcționale acolo unde reglementarea PUG nu se mai poate aplica;
[] Reconversiei funcționale sau proiecte de modificare a funcțiunilor;
[] Modificării reglementărilor la nivel de UTR;
[] Modificării reglementărilor în zone protejate;
[] Reglementării urbanistice a terenurilor restituite sau cu drept de proprietate reconstituit/constituit.

generat de imobilul⁴⁾ **extravilanul municipiului Focsani - 74084 , 67943**

Studiul de oportunitate a fost analizat de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința nr. din data de

A fost obținut Avizul de inițiere nr. din data, anexat prezentei.

Planul urbanistic zonal este coordonat/elaborat de către CIA MANDRU VASILE FLORIN si SC ARH APRESTUDIO SRL , respectiv urbanist cu drept semnătură MANDRU VASILE FLORIN , atestat RUR categoriile D,E si este compus din:

- a) Piese scrise:
 - memoriul general;
 - regulamentul local de urbanism;
 - planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice.
- b) Piese desenate:
 - planul de încadrare în PUG, cu marcarea unităților teritoriale de referință supuse reglementării prin planul urbanistic zonal;
 - planuri sectoriale privind situația existentă cu evidențierea disfuncționalităților;
 - planul cu reglementări urbanistice, care cuprinde și limitele și interdicțiile de urbanism, conformarea spațial-volumetrică, amplasarea dotărilor de interes public, cu marcarea tuturor zonelor de protecție,
 - condițiilor și limitelor în folosința terenurilor;
 - planul cu reglementări de preordonare echipare edilitară;
 - planul privind circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică;
 - planul cu zonele de compatibilitate aferente amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare;
 - planul cu măsurile de reziliență climatică, reducerea insulelor de căldură și utilizare a energiei regenerabile.
- c) Alte piese scrise și desenate, după caz:

.....
.....

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025, emis de Primaria Municipiului Focsani (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului — teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Avizul unic integrat de la nivel local nr. din data, împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului
- d) Avizul unic integrat de la nivel central nr. din data, împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului, dacă este cazul.
- e) Alte avize și acorduri:
.....
- f) Planul urbanistic zonal.
- g) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului
.....

Se încheie:

CĂRĂȘAN IONUȚ DANIEL

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

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

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia / pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz: Președintele Consiliului Județean / Primarul municipiului București / Primarul municipiului

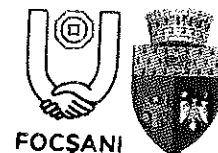
/ Primarul orașului / Primarul comunei

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia / pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.



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



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) CARADAN IONUT DANIEL REPREZENTANT SC PLATINIUM HERITAGE 2020 SRL, cu domiciliul/sediul*2) în județul _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 92763 din 09.09.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 05.10.2026

Pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) "PUZ - atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement"

generat de imobilul*4) extravilanul municipiului Focșani, T. 4, P. 18, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 67943 și 74084, în suprafață de 21.856 mp

Inițiator: Platinum Heritage 2020 SRL

Proiectant: Cabinet Individual de Arhitectura Florin Mândru

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Florin Mândru

Studiul de oportunitate a fost analizat de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința nr. 7 din data de 17.12.2025

A fost obținut Avizul de inițiere nr. 7 din data 22.12.2025

Amplasare, delimitare suprafață zona reglementată, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul este situat în Municipiul Focșani, în extravilan, T. 4, P. 18, CF 74084 și CF 67943, în suprafață de 21.856 mp din care suprafață de 20.007 mp, aferentă cărții funciare nr. 74084, este proprietatea soților Nicola Adrian și Nicola Andra - Larisa și a soților Cărădan Ionuț - Daniel și Cărădan Alexandra, cu drept de suprafață pentru societatea Platinum Heritage 2020 S.R.L., în baza contractului de suprafață autentificat sub nr. 227/28.02.2025, iar suprafața de 1849 mp aferentă cărții funciare nr. 67943 este proprietatea în cotă de 5/8 a soților Cărădan Ionuț - Daniel și Cărădan Alexandra și în cotă de 3/8 a lui Cărădan Ionuț - Daniel, conform contract de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 1169/21.05.2026, cu drept de suprafață pentru S.C. Platinum Heritage 2020 SRL.

Suprafața terenului studiat: 75 000 mp, aceasta incluzând terenurile care fac obiectul reglementării prin prezentul PUZ, precum și terenurile învecinate necesare pentru analiza și fundamentarea soluției urbanistice propuse.

1. Prevederi P.U.G.-R.L.U. / P.U.Z.-R.L.U. în vigoare:

- UTR zonă terenuri cu destinație agricolă - arabil;

- regim de construire: nu este impusă o regulă ;

- funcțiuni predominante: activități agricole, spații verzi amenajate, perdele de protecție; terenurile agricole din extravilan pot fi ocupate cu obiective de investiții potrivit art. 92 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;

- H max = nu este impusă o regulă;

- POT max = 15%;

- CUT max = 0.2;

- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din RGU aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare; pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole fără a primi o delimitare ca trup al localității;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform art 24 din RGU aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform art 24 din RGU aprobat prin H.G. 525/1996

aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare

- circulații și accese: Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 din RGU pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare

- echipare tehnico-edilitară: conform art 27 din RGU pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare

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

- UTR zonă comerț și servicii cu subzonele: subzonă comerț și servicii turistice/agrement ;

- regim de construire: P+2E;

- funcțiuni predominante: C.S.T - comerț și servicii turistice/agrement; C.C. - subzonă căi de comunicație și transport; S.V. - subzonă spații verzi publice. ;

- H max = 12 m;

- POT max = 40%;

- CUT max = 1.20;

- retragerea minimă față de aliniament = 61.70 față de marginea drumului național DN 2 - E85

- retrageri minime față de limitele laterale = minim 1 m - latura nordică și sudică ;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 25.40 m pe latura de vest a terenului;

- circulații și accese: Accesul se va realiza din DN 2 - E85, conform aviz CNAIR prin subzona C.C. - căi de comunicație și transport, DN 2 E85 la km 188+828 m, amenajat cu insulă denivelată și cu bandă de accelerare și bandă de decelerare precum și drum colector

- echipare tehnico-edilitară: Zona va fi echipată edilitar complet, aceasta constituind o condiție prealabilă pentru autorizarea oricăror construcții. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Alimentarea cu apă în scop igienico - sanitar și menajer se va asigura cu ajutorul unui puț forat. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin etanș vidanjabil. Spațiile verzi vor asigura conform art. 10, alin.(3) din Legea 24/2007, republicată. Locurile de parcare se vor realiza cu respectarea PUG/2024 aprobat prin H.C.L. nr. 263/29 august 2024

3. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu:

a). Avizul unic integrat de la nivel local nr. art 582 emis la data: , împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului

b). Avizul unic integrat de la nivel central nr. emis la data: , împreună cu Procesul-verbal al ședinței comisiei de avizare integrată de la nivel național a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, anexat avizului dacă este cazul

c). Documentația de urbanism PUZ, constând în piesele scrise și desenate, vizate spre neschimbare.

Specialiștii cu drept de semnătură împreună cu beneficiarul documentației răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor și pentru respectarea în integralitate a legislației în vigoare la coordonarea documentațiilor sau elaborarea părților de documentații, potrivit dreptului de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Proiectul pentru autorizarea construirii și proiectul tehnic de execuție se pot întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025, emis de **Primăria municipiului Focșani** .

Arhitect sef,

George - Daniel Păduraru - Coban



CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI URBANISM

AVIZ FAVORABIL

Nr. 25 din 26-08-2026

Arhitect șef

Aprobat,
Primar,
Cristian Valentin Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1) **CĂRĂDAN IONUȚ- DANIEL REPREZENTANT SC PLATINUM HERITAGI 2020 SRL**, cu domiciliul/sediul*2) în județul **municipiul**, satul -, sectorul -, cod poștal -, **Strada nr. 1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **117685** din **11.12.2025**.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 din 22.12.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) **PUZ - atragere terenuri în intravilan pentru construire complex de agrement**

generat de imobilul*4) **extravilanul municipiului Focsani**, pe terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: **74084 și 67943, T.4, P. 18**, pe terenurile în suprafață de **21856 mp**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de **lizieră plantație salcâm**, la sud de **terenuri agricole**, la est de **canal ANIF și DN 2 - E85**, la vest de **lizieră plantație salcâm**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Prin documentația de urbanism se propune atragerea în intravilan a imobilelor identificate cu numerele cadastrale **74084 și 67943** și reglementarea unei subzone de comerț și servicii turism/agrement. Prin reglementarea accesului se vor crea **servituți**, având în vedere faptul că accesul se va realiza din **DN 2 - E85**, prin terenuri ce aparțin **ANIF Vrancea (canal CC2 - Biliiești - Slobozia Ciorăști)**, cu acordul proprietarilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Prin documentația de urbanism se propune **P.O.T.:40%, C.U.T.: 1,2**, regim de înălțime **P+2E**, **H.maxim cornișă:12 m**. Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: nord:1 m, față de limita de proprietate, sud: 1 m - față de limita de proprietate; est: 50 m față de **DN 2 - E85** și vest: 25.40 m, față de limita de proprietate

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Locurile de parcare se vor realiza conform Anexei 2 din **PUG Focsani**, aprobat prin **HCL nr. 263/29 august 2024**. Spațiul verde se va realiza, cu respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Utilitățile se vor realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate și a **Hotărârii Guvernului nr. 525/1996**, cu modificările și completările ulterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare, **O.G. 43/1997** privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare și a **Ordinului 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

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

Acordurile/avizele solicitate prin **Certificatul de urbanism nr.1259** din **22.10.2025**, emis de **Primăria Municipiului Focsani** și a prezentului aviz de oportunitate.

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

Conform **HCL nr. 239/30.08.2011**, privind **Regulamentul de informare și consultare a publicului** cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din **municipiul Focsani**, inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site -ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la

....., nr. 237/30.06.2011, amplasate în loc vizibil la parcare a generat intenția elaborării

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1259 din 22.10.2025, emis de Primăria municipiului Focșani.

Achitat taxa de 66 lei, conform Chitanței nr.33113350 din 28.11.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 19.12.2025.

Arhitect șef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I./2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

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

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia,
- a persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului.....;
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei.....

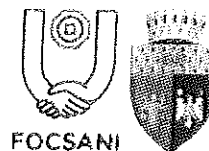
**) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar.

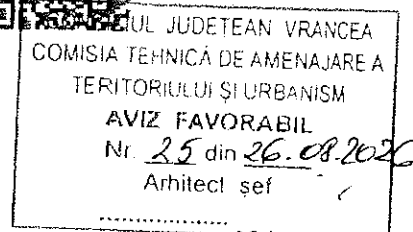
***) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz



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



Nr: 91761
An: 2025
Cod: 13D702



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1259 din 22.10.2025

În scopul: **PUZ - ATRAGERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
COMPLEX DE AGREMENT.**

Ca urmare a cererii adresate de **SC PLATINUM HERITAGE 2020, prin CARADAN IONUȚ - DANIEL** cu sediul în județul _____ municipiul _____ satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, șoseaua _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ email _____, înregistrată la nr. **91761** din **02.10.2025**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **VRANCEA**, municipiul **Focsani**, strada **EXTRAVILAN**, sau identificat prin

CF 74084, 67943 nr. topografic T. 4, P. 18, nr. cadastral 74084, 67943

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr. 263/29.08.2024 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în extravilanul municipiului Focsani, cu nr. cad. 74084, compus din teren în suprafață de 20 007 mp. este proprietatea soților Nicola Adrian și Nicola Andra-Larisa și Cărădan Ionuț Daniel și Cărădan Alexandra, cu sarcini intabulate - drept de suprafață pentru SOCIETATEA PLATINUM HERITAGE 2020 SRL, pe o perioadă de 30 ani, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară de informare având nr. cerere 98495 din data de 19.09.2025. Terenul situat în extravilanul municipiului Focsani, cu nr. cad. 67943, compus din teren în suprafață de 1849 mp. este proprietatea în cotă de 5/8 a soților Cărădan Ionuț Daniel și Cărădan Alexandra și în cotă de 3/8 a d-lui Cărădan Ionuț Daniel, fără sarcini intabulate, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară de informare având nr. cerere 97043/17.09.2025. Terenurile nu sunt situate în zona de protecție a monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: terenuri în suprafață de 20 007 mp și 1849 mp, categoria de folosință arabil.

Destinația stabilită: conform PUG/2024 aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 terenurile sunt situate în zona EXTRAVILAN ARABIL - EX.a - ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - ARABIL, conform planșă de reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă și planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferente PUG/2024. Zona se compune din terenurile agricole din extravilan.

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin P.U.G. se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Imobilul se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare extravilan.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 și RLU aferent zonei de extravilan arabil se vor respecta:

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

EX A - În zonă sunt admise următoarele utilizări:

- * activități agricole;
- * spații verzi amenajate, perdele de protecție.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art. 1.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Terenurile agricole din extravilan se supun prevederilor specifice terenurilor agricole din extravilan, conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 și RLU aferent zonei de extravilan arabil, H.G.R. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legii 18/1991, privind fondul funciar.

Terenurile agricole din extravilan pot fi construite doar cu reglementarea accesului la drum public și a condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor printr-o documentație de urbanism (Plan Urbanistic Zonal), legal aprobată, care să permită construirea și să asigure accesul la drum național DN2 - E 85, conform HGR 525/1996 și OG 43/1997, solicitată de persoanele interesate, elaborată și aprobată potrivit legii, în baza avizului prealabil de oportunitate, aprobat de către primar, în conformitate cu Legea 350/2001. În zonă există conducta de țiței în administrarea CONPET Ploiești și canal ANIF conform planșă de reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă și planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferente PUG/2024. Conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 și RLU, în extravilan se vor respecta următoarele CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR:

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament
Conform art. 23 - R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În conformitate cu Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei
Conform Art. 24 - R.G.U.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Nu se impune o regulă. În cadrul exploatației agricole va fi delimitată o zonă destinată anexelor în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10 % din suprafața totală a exploatației agricole.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U.).
Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,50 m.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor
Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor
Nu se impune o regulă.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior
Nu se impune o regulă.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară
Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din R.G.U.

ARTICOLUL 13 – spații verzi
Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei nr. 6 din R.G.U.).

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.
Nu se impune o regulă.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$POT = Sc/Sp \times 100\%$

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei EX a a municipiului Focșani se propun: P.O.T. max = 15 % - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$CUT = Sd/Sp$

C.U.T. max. = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor.

Terenurile arabile situate în extravilan, pot fi ocupate cu obiective de investiții, potrivit art. 92, alin. (2), din Legea 18/1991 privind fondul funciar, completată cu Legea nr. 186/2017, care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe (sere, solarii), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, definite la pct. 4 din anexa 2 la Legea 50/1991, numai dacă se respectă **condițiile de existență a accesului la drum public, conform HGR 525/1996, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii din circuitul agricol.** Potrivit art. 92 din Legea 18/1991 privind fondul funciar, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție: care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară; care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene; anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANSIM

Solicitarea de elaborare PUZ - ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT conform art. 32 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, având în vedere situarea terenului în extravilan, conform PUG /2024, este condiționată de obținerea avizului prealabil de oportunitate aprobat, conform legii, pentru elaborare PUZ pentru modificarea reglementărilor de urbanism, prin care se va stabili teritoriul care urmează să fie reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise.

La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism. Extinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform art.10 alin. (3) din Legea 24/2007, republicată, P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996; - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, în vederea asigurării fluentei circulației, Codul Civil și H.G. 525/1996; - Echiparea tehnico-edilitară va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Secțiunea 3, rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, pe cheltuiela proprie, în conformitate cu avizele de specialitate.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

PUZ-ul se va întocmi conform Ghid GM- 010-2000, respectând Codul Civil, având în vedere asigurarea unității, coerenței și confortului urban al zonelor învecinate, cu respectarea HG nr. 525/1996, privind condițiile de amplasare și conformare, parcaje, spații verzi și plantate, retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției și dotărilor față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014.

Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea OG 43/1997, OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu acordul autentificat al proprietarilor imobilelor vecine dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru clădirile existente amplasate în imediata vecinătate, respectând Codul Civil și Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG.

Zona de reglementat se va stabili în CTUAT. Elaborarea PUZ-ului va respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, ale Ordinului nr 2701/2010 și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239/2011, 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.

Se vor prelua în PUZ toate condițiile din avizele și acordurile solicitate.

Se vor respecta condițiile impuse în HGR nr. 525/1996, PUZ-ul urmând a se întocmi conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-ului" - indicativ GM- 010-2000 și Ordin 233/2016, corelate cu legislația specifică în vigoare.

Extinderea intravilanului localităților și/sau transformarea zonelor – funcțiunilor existente se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să respecte Legea 24/2007, republicată. P.O.T. max, C.U.T. max conform Legii 350/2001 și H.G. 525/1996.

După aprobare, reglementările PUZ-ului vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Eliberarea autorizației de construire este condiționată de asigurarea echipării tehnico-edilitare, specific obiectivului propus, conform Legii 50/1991, actualizată și a HG nr. 525/1996, republicată, art. 27 și 28 conform avizelor de specialitate.

Inițiatorul PUZ-ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv.

În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Municipiului Focșani, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

Proiectul va fi înțocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii nr. 10/1995.

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

PUZ - ATRAGERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) **certificatul de urbanism (copie)**

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

c) :

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

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

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

☒ alimentare cu apa ☒ canalizare ☒ gaze naturale

☒ telefonizare ☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

Memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR și la nivelul localității
Extrase de carte funciară pentru informare și extrase de plan cadastral actualizate la zi pentru terenurile propuse a fi reglementate;

Încadrarea în zonă, plan topografic / cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus;

Memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR și la nivelul localității;
Acord autenticat coproprietari și proprietari de terenuri afectate de reglementările propuse.

d.2) **Avize și acorduri privind:**

☒ securitatea la incendii

☐ protecție civilă

☒ sănătatea populației

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

OCPI Vn - receptie PUZ; ANIF; OSPA; SGA; MADR - DAJ;

DRDP Buzău - administrator drum,

CONPET Ploiești

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul circulație;

SRI; MAPN; MAI; Ministerul Culturii;
Avis de oportunitate;
C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;
C.T.A.T.U. municipiul Focșani; HCL.

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

Solicitare de postare pe site și dovada afișare P.A.N.O.U. 1 și 2; Studiu geotehnic, verificat conform legii; Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate - la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5, cf. Ordinului nr. 233/2016; Dovada RUR.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU,
Ionela - Adriana Ciohanu

ÎNTOCMIT,
Luminita Măoda

Achitat taxa de 229 lei, conform Chitanței nr. KHZB din 02.10.2021

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

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

L.S.

ÎNTOCMIT,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.