



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE
02 FEBRUARIE 2026**

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 9902/02.02.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» a societății Octano Downstream S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 1300/12.01.2026;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 3 din 02.02.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 579 din 23.05.2025;

- 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 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. 2544/15.01.2026 privind documentația «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism),

nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă.), nr. 6 (Situatie existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilități de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare) care fac parte integrantă din 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. Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situatie existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor) nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Octano Downstream S.R.L, de către societatea G.I. Nona Services S.R.L., de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef.

Inițiator proiect de hotărâre

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 5.02.2026
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 26.03.2026

PRIMAR,

Cristi Valentin Misăilă

**SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță**



Nr. 2544/ 15.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazine copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces"

Municipiul Focșani, Bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74128, în suprafață de 1229 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Guzun Grigore, în calitate de administrator al societății Octano Downstream SRL, beneficiar al documentației "Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces", pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74128, în suprafață de 1229 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. 579 din 23.05.2025, cu scopul: "Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces", 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. 47966/28.05.2025** 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. 95163/13.10.2025**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne **nr. 49581/02.06.2025** și **nr. 96750/16.10.2025**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **03.06.2025 – 03.07.2025** (model panou 1) și **20.10.2025 – 20.11.2025** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.





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



Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **28.05.2025** (model 1) și **13.10.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **28.05.2025 – 21.06.2025** (panou 1) și **13.10.2025 – 06.11.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **03.06.2025 – 15.01.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită **”Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces”**.

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. 50514/04.06.2025, 50474/04.06.2025, 50481/04.06.2025, 50481/04.06.2025, au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Prin adresa nr. 53605/13.06.2025, vecinul de pe latura de vest a imobilului propus spre reglementare transmite obiecțiuni cu privire la construirea unei stații de distribuție carburanți.

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 Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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



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



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **934 / 2025**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	12 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



REGULAMENT DE URBANISM

- **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM**
- **Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

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

- Indicativ NP 004 / 2005 - Normativ pentru proiectarea, pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule;

- Indicativ NP 037 / 1999 - Normativ de proiectare, executie si exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.);

- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;

- N.P. 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;

- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;

- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z. si imprejurumile acesteia).

- Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;

- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;

- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;

- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;

- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;

- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;

- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

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

- Nu este cazul.

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

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



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

- Zona studiata in acest moment este o zona mixta ocupata de:
- *zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani;*
- *zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;*
- *zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani;*
- *zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public;*
- *zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public;*
- *zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public;*
- *zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public;*

Conform P.U.G. 2024 Focsani terenul generator de P.U.Z. este incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial.

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

Terenul generator de P.U.Z. este propus a fi reglementat cu functiunea de comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti), cu dotari conexe si complementare.

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

- se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata comertului si prestarii de servicii (statie de distributie carburanti), cu dotari conexe si complementare;
- se propune reamenajare acces existent si redimensionarea acestuia conform noilor cerinte;
- se propun amenajarea de cai de circulatie auto si pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noi functiuni urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat (pentru functiunea de comert si prestari servicii - statie de distributie carburanti), vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 . Pe latura unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu calea de circulatie din domeniul public, se va respecta retragere stradala prin care se vor asigura cerintele impuse prin P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, O.G.43/1997, Codul Civil;
- se propune reevaluarea retelelor edilitare existente in zona studiata si propunerea refacerii bransamentelor existente si rezolvarea celor inexistente pe terenul generator de P.U.Z., pentru a deservi noi functiuni propuse;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art.



4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

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

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in zona E.m.

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

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

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

La nord-vest de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de aproximativ 159.00m (cota masurata intre limita edificabila a terenului generator de P.U.Z. si perimetrul statiei meteorologice) se afla Statia Meteorologica Focsani. Conform certificatul de urbanism nr. 579 din 25 05 2025 terenul generator de P.U.Z. este situat in raza de 500.00m zona de protectie a Statiei Meteorologice Focsani.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

Indepartarea apelor uzate menajer si pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale (solutii tehnice de bransare la retelele stradale existente).

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

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



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

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

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

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si



dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

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

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

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

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

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

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

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

Riscuri seismice

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

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

Alte riscuri naturale

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

2.3.1.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- In zona de studiu si in apropierea acesteia, nu se afla nici o statie de distributie carburanti. Prin urmare din loturile invecinate nu se impun zone cu restrictii de construire.

- Pentru viitoarele investitii din terenul generator de P.U.Z., la urmatoarele faze de proiectare se vor determina ce obiective pot fi realizate, iar pentru acestea vor fi impuse zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 004/2003 si Normativ IP 118-1/2025. Viitoarele investitii vor fi proiectate in fazele urmatoare de proiectare cu respectarea prevederilor impuse de NP 004/2003 si de Normativ IP 118-1/2025.

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ IP118-1/2025).



- In zona de studiu si apropierea acesteia, nu se afla sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare din loturile invecinate nu se impun zone cu restrictii de construire.
- Pentru viitoarele investitii din terenul generator de P.U.Z., la urmatoarele faze de proiectare se vor determina ce obiective pot fi realizate, iar pentru acestea vor fi impuse zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 037/1999 si Normativ IP 118-1/2025. Viitoarele investitii vor fi proiectate in fazele urmatoare de proiectare cu respectarea prevederilor impuse de NP 037/1999 si de Normativ IP 118-1/2025.

2.3.1.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt luate in calcul caile de circulatie terestra, adiacente terenului generator de P.U.Z.. Terenul studiat are acces pe latura de sud la drumul national DN23 (Strada Brailei). Aceasta este considerata cale de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceasta cale de interventie respecta prevederile din Normativ IP118-1/2025.
- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP118-1/2025.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenului generator de P.U.Z.:

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune redimensionarea accesului existent si crearea unei noi cai de acces/iesire pentru terenul generator de P.U.Z.. Dimensiunile acestora vor respecta dimensiunile necesare pentru situatii de interventii de urgenta si vor satisface cerintele de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ IP118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Accesul la fiecare lot de teren propus de dezmembrat va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 579 din 25.05.2025 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare



ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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

Retragerile laterale vor respecta preciptiile din Codul Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), preciptiile din O.M.S. 119/2014 (distanța dintre cladiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4.00m), preciptiile din



normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calcula gradul de rezistentă la foc și riscul de incendiu al clădirilor, urmând să se stabilească distanța minimă dintre clădiri). Construirea pe limita de proprietate între două loturi se poate face doar prin încheierea unui act notarial de acord al vecinului.

2.4.4. Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare, prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt îndeplinite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI ȘI ACCESURI:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietatea orașului sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării de parcelări, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 30 care precizează:

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8.00m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12.00m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150.00mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200.00mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;



- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

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

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

2.8.1. Parcaje

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

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (comert si prestari servicii - statie de distributie carburanti), va respecta prescriptiile din **R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2:**



Comert en detail :

- 1 loc de parcare la 35.00mp suprafata de vanzare, pentru functiune comerciala (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale). Dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50.00mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35.00mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50.00mp AU.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi zona de comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti), iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525 / 1996. Anexa 6 Articolul 6.2. Constructii comerciale - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune un procent de minim 5.00% spatii verzi din suprafata totala de teren generator de P.U.Z..

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

2.8.3. Imprejmuiri

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

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal, se recomanda forme de imprejmuire stradala cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara transparenta de maxim 1.80m inaltime, cote masurate fata de cota trotuarului. Forma stradala de imprejmuire poate fi dublata cu garduri vii, iar acolo unde este cazul, se pot adopta solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.); *nota: -se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale).* Este de notat ca frontul stradal se prefera a se lasa cu o



transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din lotul propus de reglementat, catre calea de circulatie auto si pietonale invecinata de la sud-vest, respectiv strada Brailei - DN23, prin urmare, indiferent de elementele componente ale forme de imprejmuire stradala, partea superioara a imprejmuirii va avea un grad de opacitate de maxim 70.00%).

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

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

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

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona studiata este o zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial, marginita de zone cu functiuni precum:

- zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
- zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public;
- zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public;
- zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public;
- zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public;

Funciunea predominanta a zonei de studiu este incadrata in zona cu activitati economice cu caracter industrial.

Noua functiune urbanistica propusa de reglementat vine in completarea functiunilor deja existente din zona de studiu.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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



- zone verzi de protectie si separare intre functiuni.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA **FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)**

- **Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Functiune destinata comertului si prestarilor de servicii, cu regimul maxim de inaltime P+1E (statie de distributie carburanti);
- **Reglementari conexe functiunii de baza permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementari propuse pentru sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
 - b) Reglementari propuse pentru construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
 - c) Reglementari propuse pentru spatii verzi;
 - d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei carosabile si locuri de parcare supraterane si subterane;
 - e) Reglementari propuse pentru reamenajarea accesului existent stradal auto si pietonal;
 - f) Reglementari propuse pentru reamenajarea retelelor si echipamente edilitare;
 - g) Reglementari propuse pentru amenajarea unei platorme pentru pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
 - rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
 - respectarea regimului de aliniere stabilit;
 - respectarea zonelor de protectie impuse de normele in vigoare:
 - zone de protectie sanitara conform O.M.S. 119/2014;
 - zone de protectie a drumurilor publice;
 - zone de protectie a retelelor edilitare din domeniu public;
- Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retele edilitare.*

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;



- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea viitoarelor cladiri destinate comertului si prestatiilor de servicii (statie de distributie carburanti), vor fi realizate astfel incat pentru toate incaperile de locuit ale cladirilor invecinate sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore (90 minute) la solstitiul de iarna, prescriptii conform O.M.S. 119/2014.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii (cladiri destinate comertului si prestatiilor de servicii – statie de distributie carburanti) se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va dicta limita edificabila, care este variabila in functie de fiecare latura. Stabilirea limitei edificabile se face prin analiza datelor rezultate din studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor Normativ IP118-1/2025 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in planşa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune retragere stradala considerata aliniament stradal de 5.00m fata de strada Brailei (DN23).

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor Normativ IP118-1/2025.

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

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoarele investitii va avea retrageri perimetrale, iar distantele intre viitoarele investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de Normativ IP118-1/2025, cu cerintele din OMS 119/2014 si cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. Focsani (respectiv H.G. 525/1996).



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

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru laturile de nord-vest, nord-est si sud-est, considerate laterale si posterioare se impune o retragere de minim 0.60m.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principala dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentata de strada Brailei, care face legatura spre nord-vest cu restul localitatii Focsani, iar spre sud-est cu zona de periferie a localitatii, cu iesire spre Galati/Braila. Prin calea de comunicare terestra mentionata mai devreme, se face legatura cu zona studiata, imprejurimile acesteia si toate obiectivele de importanta ale localitatii. Strada Brailei este modernizata recent de catre autoritatile locale, iar in acest moment este reprezentata pe partea de nord-est si pe partea de sud-vest, cu cate doua banzi de circulatie auto pe sens, marginite de spatii verzi, piste de biciclete si trotuare pietonale. Mentionam ca pe strada Brailei exista in acest moment circuit de transport in comun in ambele sensuri ale drumului, iar in dreptul terenului generator de P.U.Z. se afla o statie de autobuz care este luata in calcul in momentul propunerii de noi reglementari asupra cailor de acces si de iesire ale terenului generator de P.U.Z.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se face in acest moment atat auto cat si pietonal din latura de sud-vest, respectiv strada Brailei, accesul existent se afla pe partea din dreapta a laturii sud-vestice. Pentru o buna functionare a noilor investitii se propune reglementarea unui nou acces pe partea stanga a laturii sud-vestice, acces care va solutiona iesirea din teren a transportatoarelor mari. Caile de acces propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z. trebuie sa satisfaca cerintele legislative din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor (accesul autospecialelor de urgenta necesita un minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime).

Cele doua accesuri prin noile reglementari urbanistice vor respecta prevederile din H.G. 525/1996 si anume:

Cap. 4 Accesuri carosabile, art. 4.3. – Constructii comerciale:

4.3.1. – Pentru constructiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2. – in functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accesuri masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

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

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

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale, se inteleg, caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale,



piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

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

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

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

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti)

R.H.max. admisibil propus

P+1E;

H.max. admisibil propus

8.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat se impune realizarea unui sistem de canalizare a apelor pluviale.

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

Reteaua de canalizare a apelor pluviale trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre zona de



deversare. Proiectarea rețelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform condițiilor din Indicativ P 96-2015.

Solutia de canalizare a apelor meteorice va fi rezolvata prin racordarea la rețeaua stradala.

Conditii de echipare a rețelei de alimentare cu apa potabila

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu apa a terenului generator de P.U.Z, prin racord la o sursa locala sau prin racord la o rețea stradala centralizata.

Solutia de alimentare cu apa potabila va fi rezolvata prin bransament stradal la rețeaua existenta in zona.

Bransamentul stradal va fi positionat ingropat, sub cota de inghet, la marginea drumului national DN23. Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu camin cu apometru.

Conditii de echipare a rețelei de canalizare a apelor uzate menajer

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat se impune realizarea unei rețele de canalizare a apelor uzate menajer pentru terenul generator de P.U.Z, care poate fi rezolvata fie prin realizarea unei rețele locale fie prin bransarea la rețeaua stradala existenta in zona.

Solutia de canalizare a apelor uzate menajer va fi rezolvata prin bransament stradal.

Bransamentul propus va fi dotat cu camin de vizitare.

Conditii de echipare a rețelei de alimentarea cu gaz metan

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat, se impune racordarea la rețeaua zonala de alimentare cu gaz metan, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu gaz metan pentru terenul generator de P.U.Z. va consta in realizarea de bransament stradal si montarea de contoar de gaz.

Conditii de echipare a rețelei de alimentarea cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat, se impune racordarea la rețeaua zonala de alimentare cu energie electrica, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu energie electrica pentru terenul generator de P.U.Z. va consta in realizarea de bransament stradal si montarea de contor electric.

Conditii de echipare a rețelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat, nu se impune racordarea la o rețea zonala de telecomunicatii si date.

In apropierea zonei studiate exista rețea de telecomunicatii si date. Noua investitie propusa de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de rețea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza un bransament stradal. Mentionam ca rețeaua de telecomunicatii si date se afla pe marginea



drumului national DN23.

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

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996.

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

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru loturile de teren propuse de reglementat, sunt propuse reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996:

- pentru terenul generator de P.U.Z. se propune un procent de minim 5.00% din totalul de teren ($S=61.45\text{mp}$).

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul national DN23, iar inaltimea laturii stradale nu va depasi 1.80m.

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

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

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti)

P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.70

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

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

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



4.2. După aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism prevăzute în cele două documente, avizate și aprobate conform legii.

4.3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, de natura construcției, etc.).

4.4. În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

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

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





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

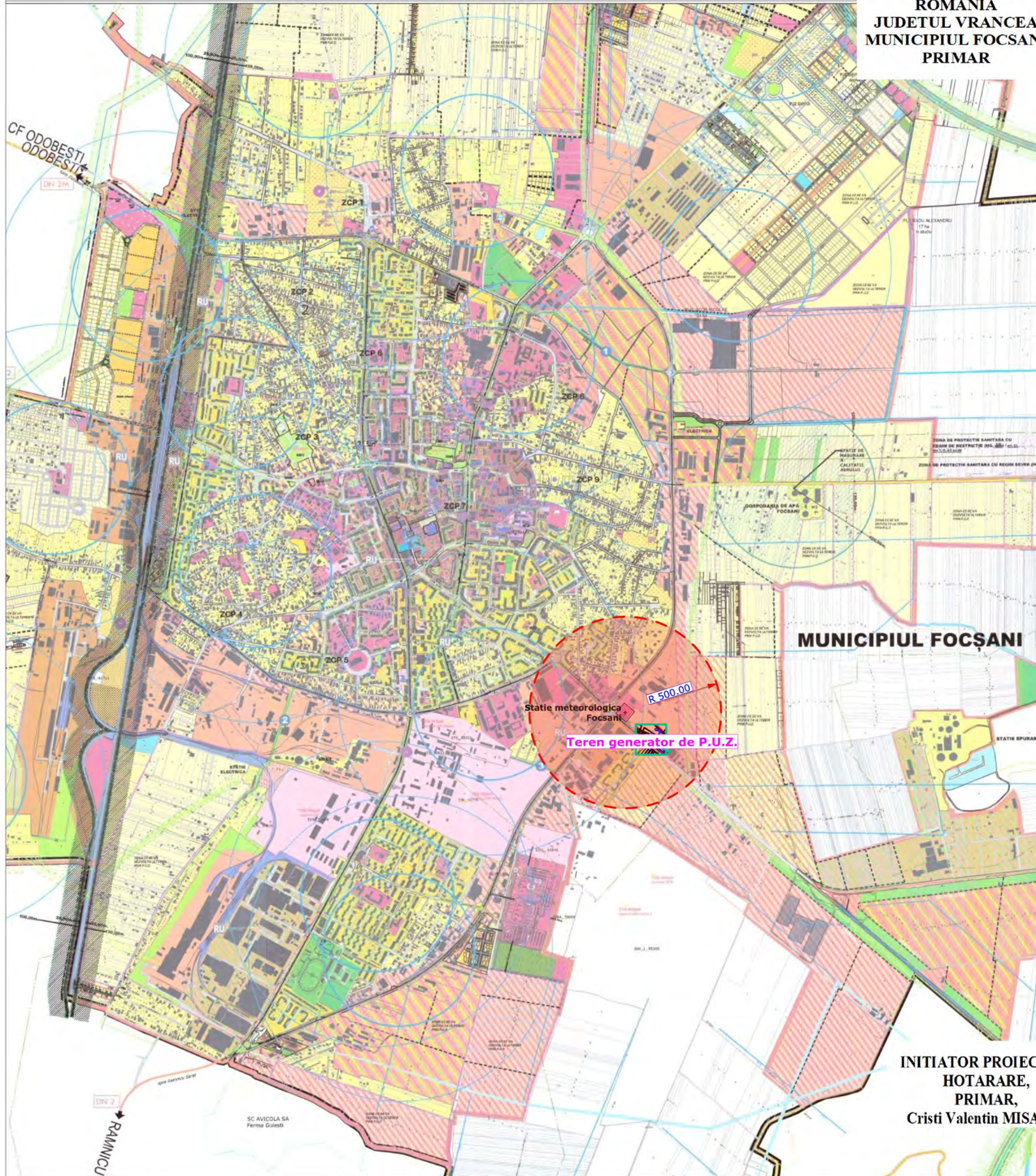
- ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN TERITORIU

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 4 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 2.02.2026



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp



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

Beneficiar:
S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Proiect Nr.:
934 / 2025

SPECIFICATIE NUME SEMNATURA

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu

PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu

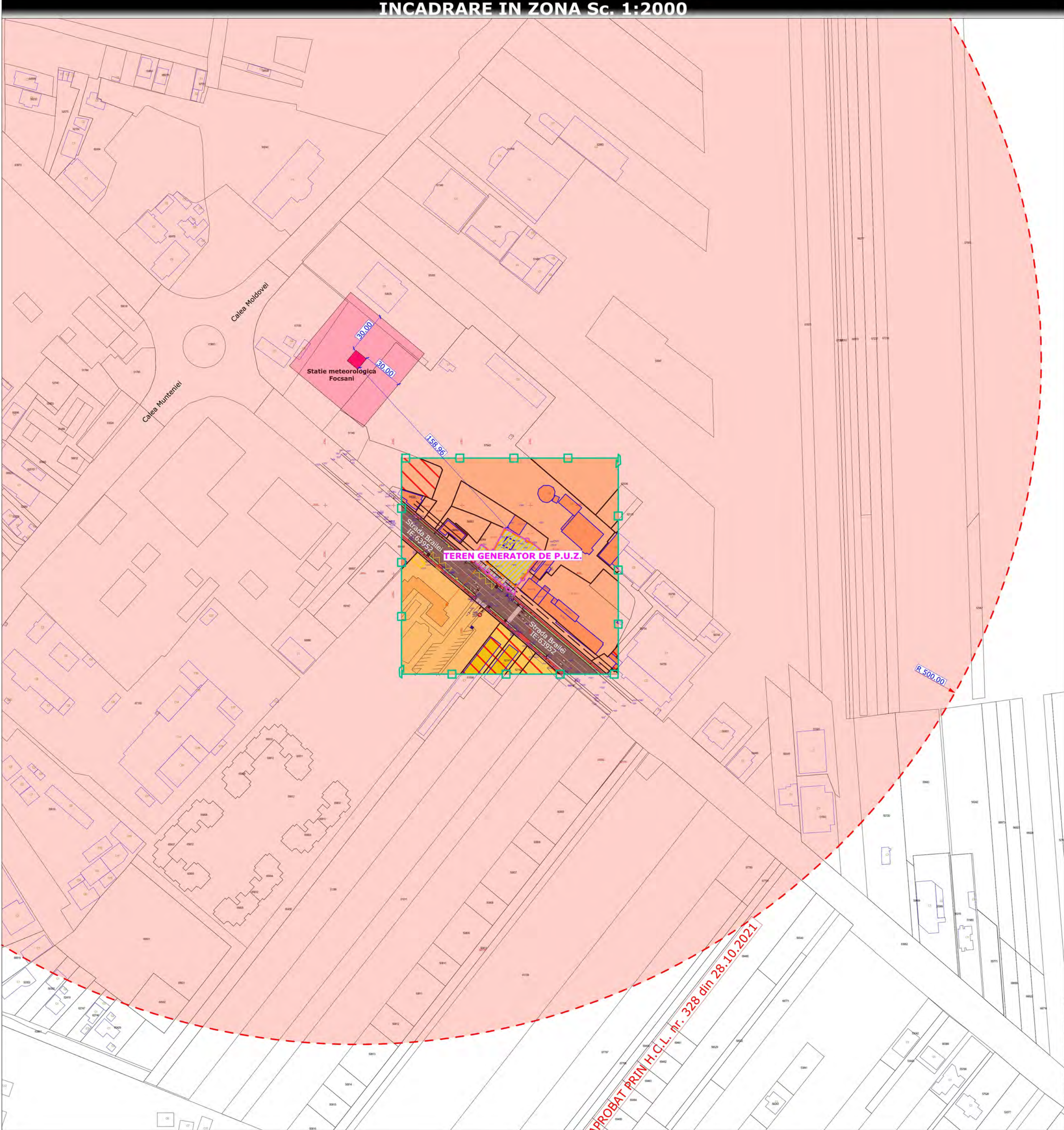
DESENAT: Teh. Pr. CAD.
Saulea Cosmin Virgil

Scara: Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE
CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
1:20000 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036,
11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

Data: Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU
2025

Faza:
P.U.Z.

Plansa
U00.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U00.1 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

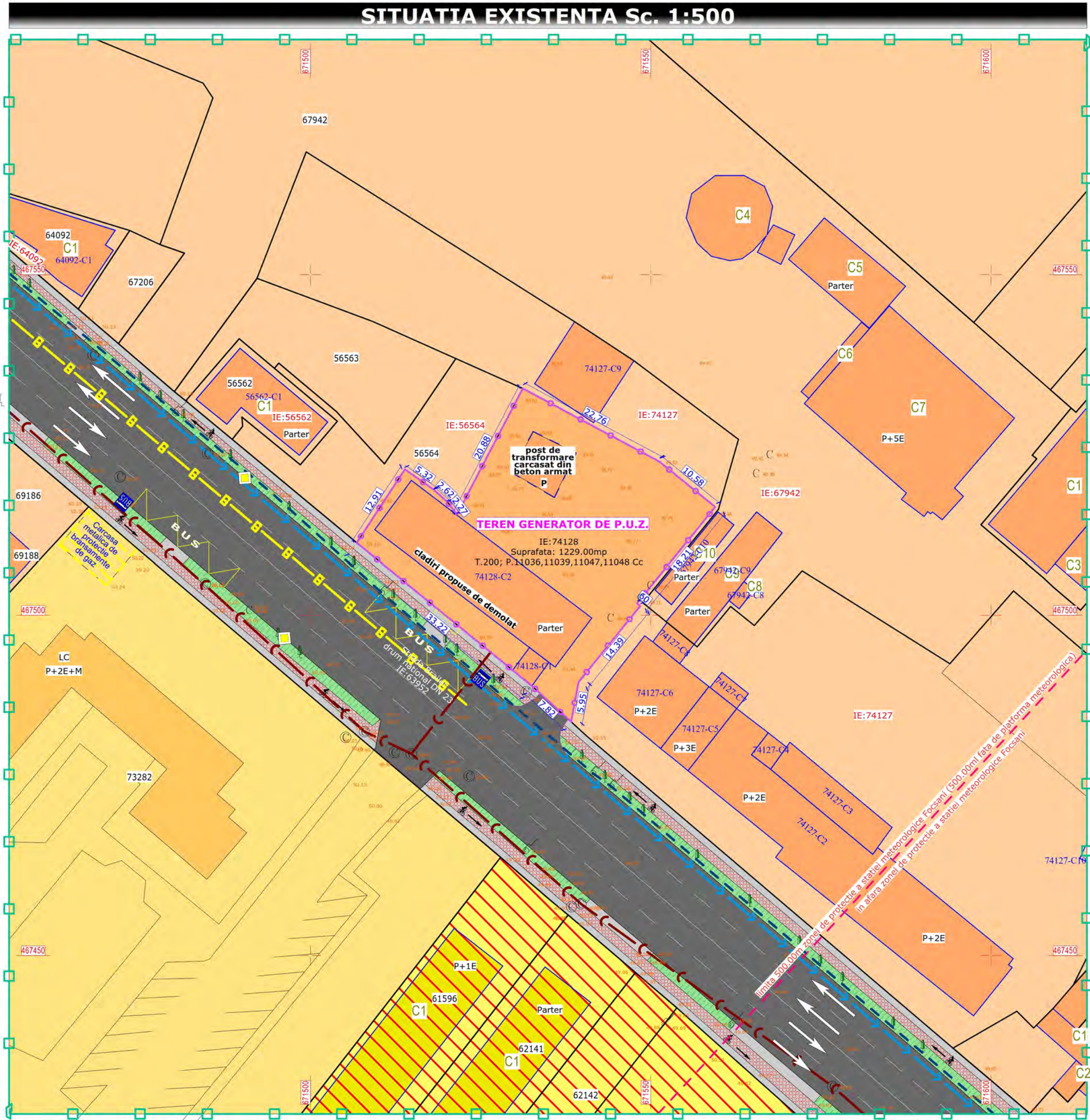
ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 2.02.2026

Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului încadrat în zona destinată activităților economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani, cu funcțiunea destinată comerțului și prestațiilor de servicii, cu dotări conexe și complementare, cu R.H.max. P+1E
	Zone activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone instituiții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone terenuri destinate circulației carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonala din domeniul public
	Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
	Raza de 500.00m zona de protecție a Stației Meteorologice Focsani

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp		- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp	
		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani		Proiect Nr.: 934 / 2025	
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Scara:	Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	1:2000	- Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea
DESENAT:	Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil	Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA
		2025	Faza: P.U.Z.
			Plansa U00.1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

SITUATIA EXISTENTA:

1. Edificabil:

2. Circulatii si accese:

	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim existent	60.00%
C.U.T. maxim existent	1.20

4. Regim de inaltime:

R.H.max. admisibil existent	
H.max. admisibil existent	

5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
	- se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata comerului si prestarilor de servicii, cu dotari conexe si complementare, cu R.H.max. P+1E (statie de distributie carburanti)
	Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
	Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

Nota:
- Pe terenul generator de P.U.Z. se afla un post de transformare carcasat din beton armat functional, care nu va suferi modificari, urmand ca viitoarele investitii sa inglobeze actualul post de transformare

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	Procent din suprafata totala %
Zone cu functiunea destinata comerului si prestarilor de servicii, functiune propusa de reglementat prin P.U.Z. (statie de distributie carburanti)	0.00mp	0.00%
Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	15579.00mp	62.32%
Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	1379.00mp	5.51%
Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani	4255.00mp	17.02%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	2572.00mp	10.29%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	394.00mp	1.58%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public	446.00mp	1.78%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	375.00mp	1.50%
TOTAL ZONA STUDIATA	25000.00mp	100.00%
BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. - zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 - situatia existenta	1229.00mp	100.00%
Cladiri destinate comerului + prestarilor de servicii (statie de distributie carburanti) - situatia propusa	0.00mp	0.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice cu zona de depozitare selectiva) - situatia propusa	0.00mp	0.00%
Alei carosabile, parcuri supratereane si alei pietonale - situatia propusa	0.00mp	0.00%
Spatii verzi amenajate - situatia propusa	0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229.00mp	100.00%

Teren cu nr. cad. 74128 in suprafata totala de S=1229.00mp
Constructii propuse de demolat - C1 S=15.00mp si C2 S=300.00mp

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp

			Beneficiar:		Proiect Nr.:
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.		934 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	- ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM - Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil		2025	SITUATIA EXISTENTA	U01.0

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

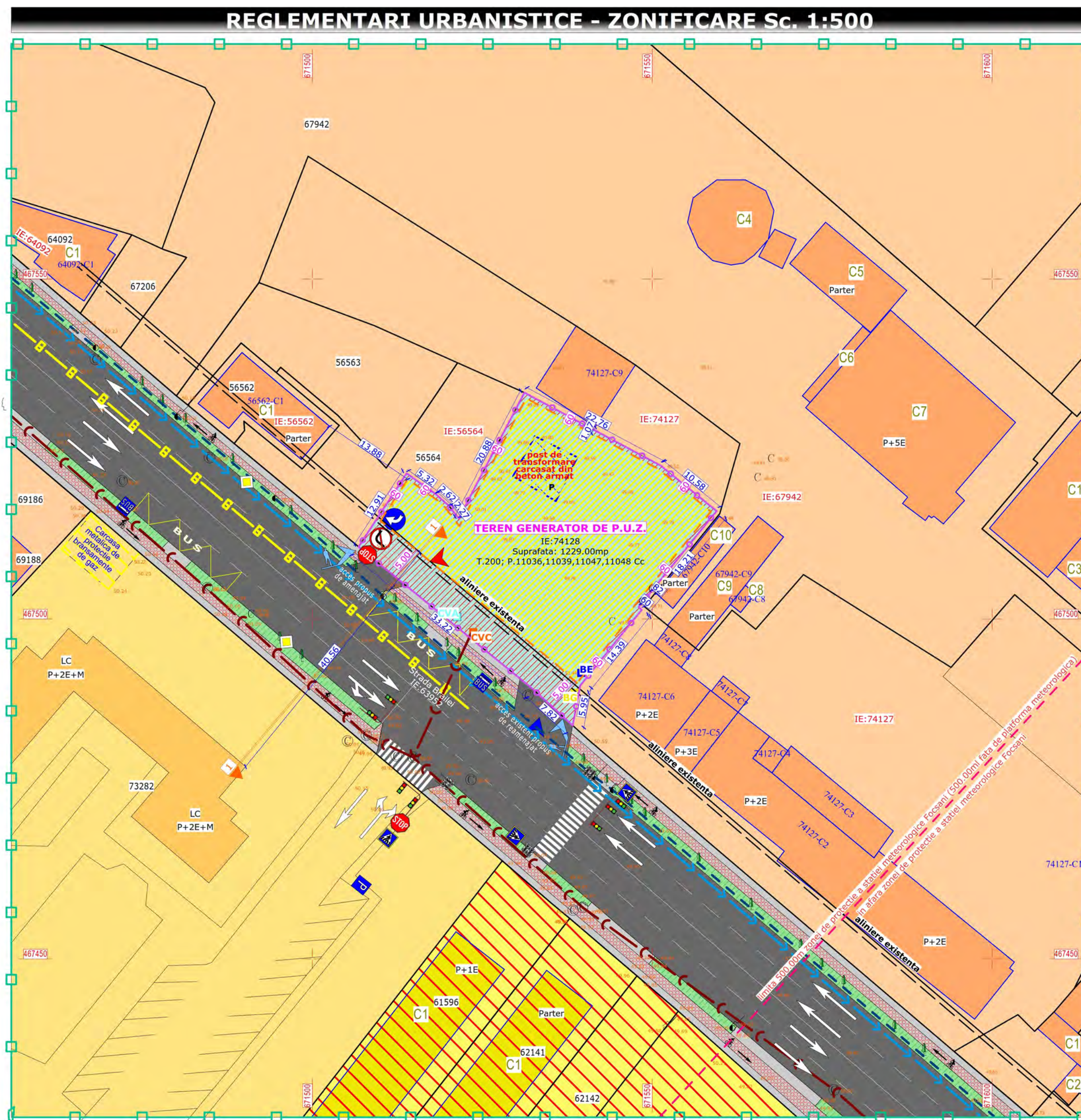
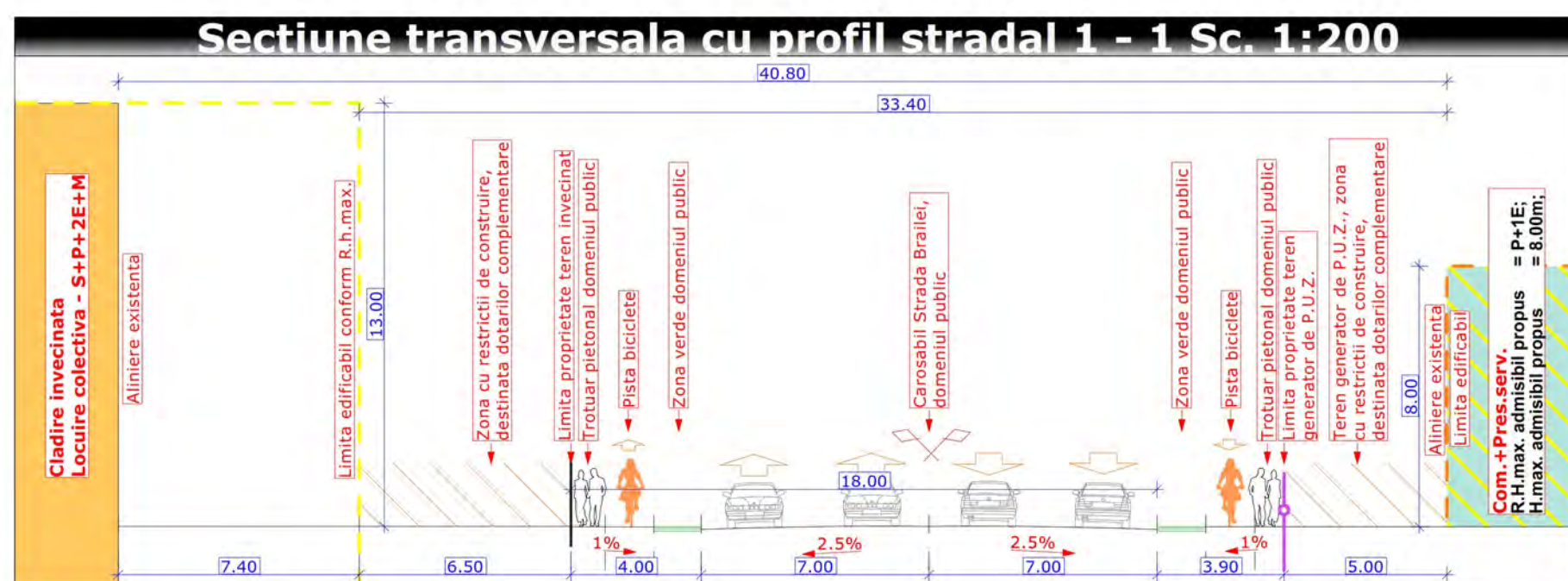
ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 2.02.2026

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

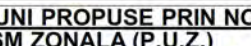
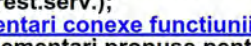
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

**ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 2.02.2026**



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTĂ A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona cu funcțiunea destinata comerțului și prestărilor de servicii, funcțiunea propusa de reglementat prin P.U.Z. (statale de distributie carburant)	0.00mp	0.00%	1229.00mp	4.92%
Zona activit economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	15579.00mp	62.32%	14350.00mp	57.40%
Zona instituti, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	1379.00mp	5.51%	1379.00mp	5.51%
Zona locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani	4255.00mp	17.02%	4255.00mp	17.02%
Zona terenuri destinate circulației carosabila din domeniul public	2572.00mp	10.29%	2572.00mp	10.29%
Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	375.00mp	1.50%	375.00mp	1.50%
Zona terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public	394.00mp	1.58%	394.00mp	1.58%
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	446.00mp	1.78%	446.00mp	1.78%
TOTAL ZONA STUDIATA	25000.00mp	100.00%	25000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. - zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 - situatia existenta	1229.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comerțului u prestari de servicii (statie de distributie carburanti) - situatia propusa	0.00mp	0.00%	430.15mp	35.00%
Dotari conex (platforma pubele ecologice cu zona de depozitare selectiva) - situatia propusa	0.00mp	0.00%	12.29mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri suprapunerate si alee pietonale - situatia propusa	0.00mp	0.00%	725.11mp	59.00%
Spatii verzi amenajate - situatia propusa	0.00mp	0.00%	61.45mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229.00mp	100.00%	1229.00mp	100.00%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNE:	
1. Edificabili:	
	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si ale dotari complementare)
	Limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajari cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare, taluzari ale malurilor, realizare pereti de sprijin si alte dotari complementare
	Aliniament stradal cu restrictii de construire, fata de drumul de la sud, aliniere stradala existenta fata de cladiriile de la est
2. Circulatii si accese:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Circulatie pietonala - pista de biciclete
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatorsi de urbanism:	
P.O.T. maxim propus	35.00 %
C.U.T. maxim propus	0.70
4. Regim de inaltime:	
R.H.max. admisibil propus	= P+1E
H.max. admisibil propus	= 8.00m
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata comerului si prestarilor de servicii, cu dotari conexe si complementare, cu R.H.max. P+1E (statie de distributie carburanti)
	Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone instituti, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
6. Utilitati:	
	retea de canalizare apa uzata menajer pozata in subteran - solutie revizuire bransament existent
	retea de alimentare cu apa potabila pozata in subteran - solutie revizuire bransament existent
	retea aeriana de alimentare cu energie electrica - solutie revizuire bransament existent
	retea de alimentare cu gaz metan pozata in subteran - solutie realizare bransament
	camine de vizitare apometre (bransament la retea de alimentare cu apa potabila)
	camine de vizitare canalizare apa uzata menajer (bransament la retea de canalizare apa uzata menajer)
	bransament la retea de alimentare cu energie electrica
	bransament la retea de alimentare cu gaz metan

FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Funcțiune destinată comerțului și prestărilor de servicii, cu regimul maxim de înălțime P+1E Com.+Prest.serv.;

Reglementări conexe funcțiunii de baza permise prin P.U.Z.

- a) Reglementări propuse pentru sistematizare verticală, terasamente (solițiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și în conformitate legislației în vigoare);
- b) Reglementări propuse pentru construire împrejurime definitivă sau provizorie perimetrată a terenului studiat, inclusiv asigurarea intrării funcționale din această parcelă;
- c) Reglementări propuse pentru spații verzi;
- d) Reglementări propuse pentru amenajare de alei carosabile și locuri de parcare suprapunere și subterană;
- e) Reglementări propuse pentru reamenajarea accesului existent străzii auto și pietonal;
- f) Reglementări propuse pentru reamenajarea rețelilor și echipamentelor edilitare;
- g) Reglementări propuse pentru amenajarea unei platforme pentru pubele ecologice.

Pentru terenul propus de reglementare se vor asigura :

- se propune schimbarea funcţiunii urbanistice a terenului încadrat în zona destinată activităţilor economice cu caracter industrial, conform P.U.G. 2024 / Focsani, cu funcţunea destinată comerţului şi prestării de servicii (salvare şi distribuţie) ca fiind în conformanţă cu planul de dezvoltare urbană;
- se propune reamenajare acaz existentă şi redimensionarea acestuia conform noulor cerinţe;
- se propune amenajarea de cald de circulaţie auto şi pietonală de înaltă, dimensionată conform specificaţiilor P.U.P. 2024 / Focsani H.C.L. 263/2024;
- se propune nouă numărul de locuri de parcare pentru a deservi noi funcţiuni urbane proprii.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua funcţiune proprie, vor respecta prescripţiile de dimensionare conform P.U.P. 2024 / Focsani H.C.L. 263/2024, în funcţie de dimensiunile şi funcţiunile de comerţ şi prestări servicii), vor respecta prescripţiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024;

se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spaţii verzi şi plantate de înaltă. Noile reglementări vor avea la baza prescripţiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996;

se propune rezolvarea împrejurimii perimetrului. Se vor respecta atât prescripţiile din Codul Civil, cât şi cele din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024. Pe latăra unde terenul generator de P.U.Z. se învecinează cu calea de circulaţie din localitate publică, se va respecta retragere strădală prin care se vor asigura cerinţele impuse de P.U.Z. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, O.G. 48/1997;

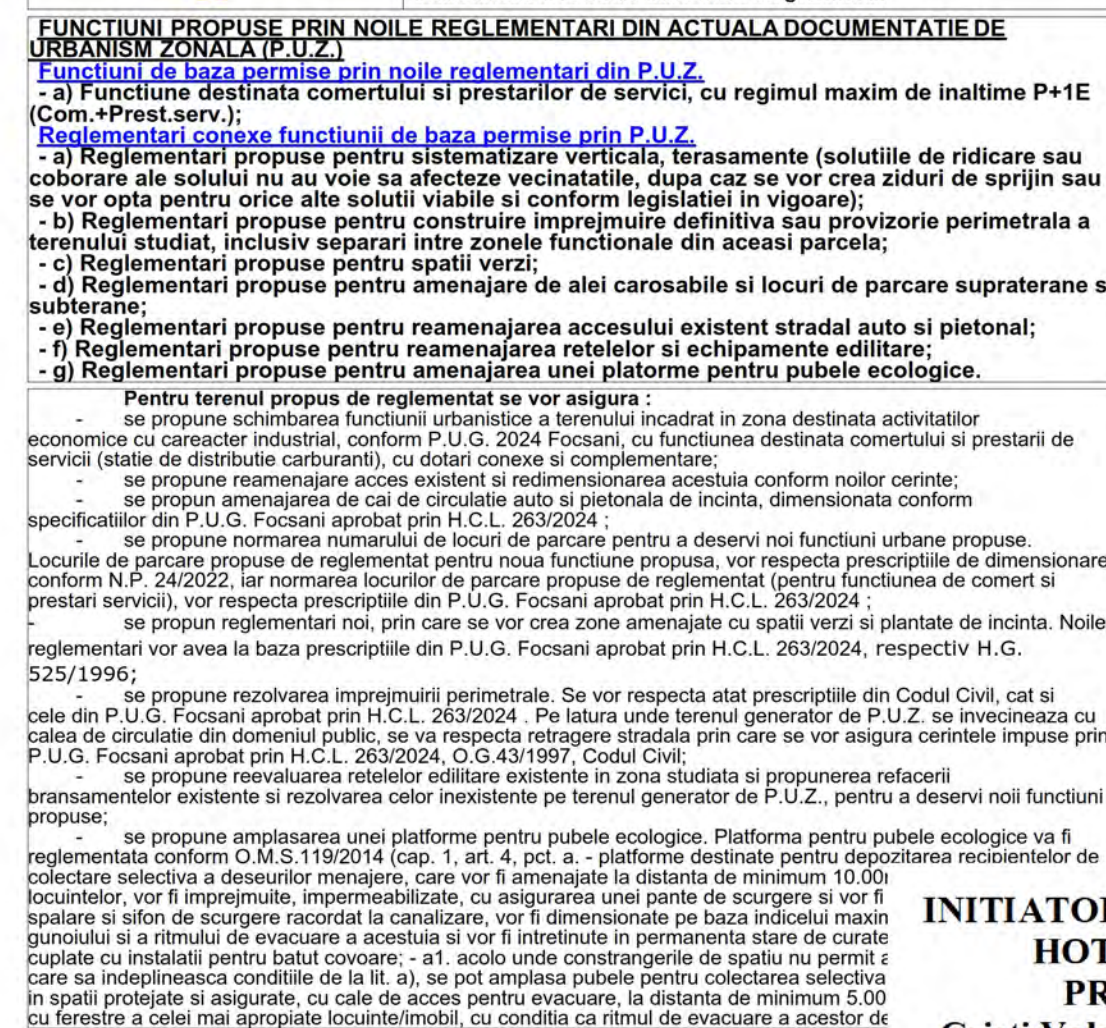
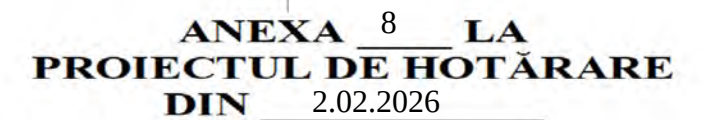
se propune reevaluarea reţelei edilitare existente în zona studiată şi propunerea refacerii funcţiunilor existente şi rezolvarea celor existente pe terenul generator de P.U.Z., pentru a deservi noi funcţiuni proprii;

se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementată conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a) - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, în conformanţă cu prevederile art. 119 din Legea nr. 211/2011 privind regimul deşeurilor, vor fi îngrujite, impermeabilizate, cu acţiunea a unei pantere de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de scurgere şi instal de scurgere racordată la canalizare, vor fi dimensionate pe bază indicului maxim de producere a deşeurilor menajere, în funcţie de numărul de locuitori care vor utiliza platforma, vor fi prevăzute cu sistem de alimentare cu apă caldă şi apă caldă pentru batut covoare; - alt, acolo unde constrângerile de spaţiu nu permit amplasarea de platforme care sa îndeplinească condiţiile din lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere în spaţii proprii şi asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanţă de minimum 5,00m de distanţă neprevăzută în plan, în funcţie de numărul de locuitori care vor utiliza platforma, vor fi prevăzute cu sistem de alimentare cu apă caldă şi apă caldă pentru batut covoare;

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

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

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.		=	1229.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA		=	25 000.00 mp
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	
		Proiect Nr.: 934 / 2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500 1:200
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		-
DESENAT:	Teh. Pr. CAD, Savileș Cosmin Virail		2025
		Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUITE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM - Municipiul Focsani, Strada Braila, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, Judetul Vrancea	
		Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
		Faza: P.U.Z.	
		Plansa U02.0	

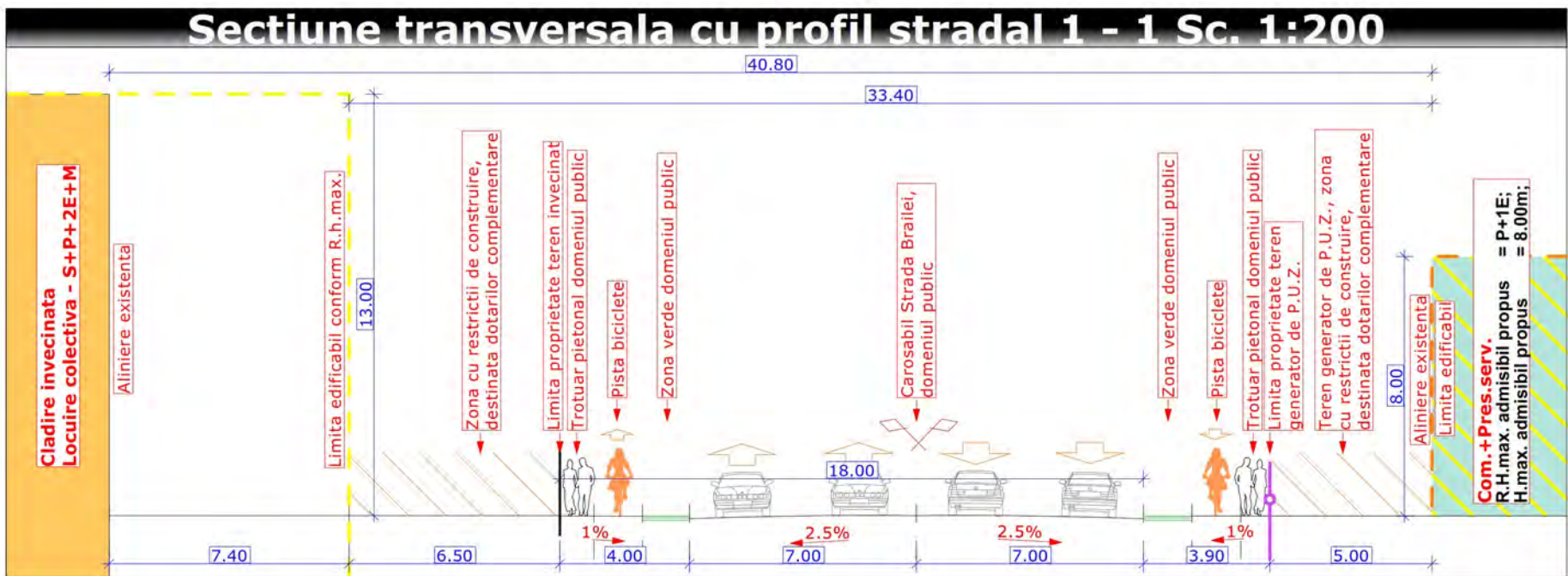


BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. - zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 - situatia existenta	1229.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comerțului + prestari de servicii (statie de distributie carburanti) - situatia propusa	0.00mp	0.00%	430.15mp	35.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice cu statie de depozitare selectiva) - situatia propusa	0.00mp	0.00%	12.29mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri, suprafatai serai si alei pietonale - situatia propusa	0.00mp	0.00%	725.11mp	59.00%
Spatii pentru amenajarea si situatia propusa	0.00mp	0.00%	6.00mp	0.50%
SPATIU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229.00mp	100.00%	1229.15mp	100.00%

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

NOTA:
Soluția de mobilare urbanistică din prezenta documentație de urbanism, este una din
posibilele soluții ce pot fi realizate în etapele de proiectare viitoare, este o soluție
orientativă.
Se va respecta modul de accedere în incintă, limita edificabilă și indicatorii urbanistici
propuși de reglementa din prezenta documentație de urbanism zonala.

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.		= 1229 00 mp	Beneficiar:	Project Nr.: 934 / 2025	
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA		= 25 000.00 mp			
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. R 16667079, Tel. 0237/232.777			S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu Proiect - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPIERTINA, TOTEM Municipiul Focsani, Strada Braila, nr.131, 7200, P11036, 11039, 11047, 11048 Nr. cad. 74128, Județul Vaslui	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500 1:200		P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		-Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa
DESENAT:	Teh. Pr. CAD.		2025	- POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA	U02.1



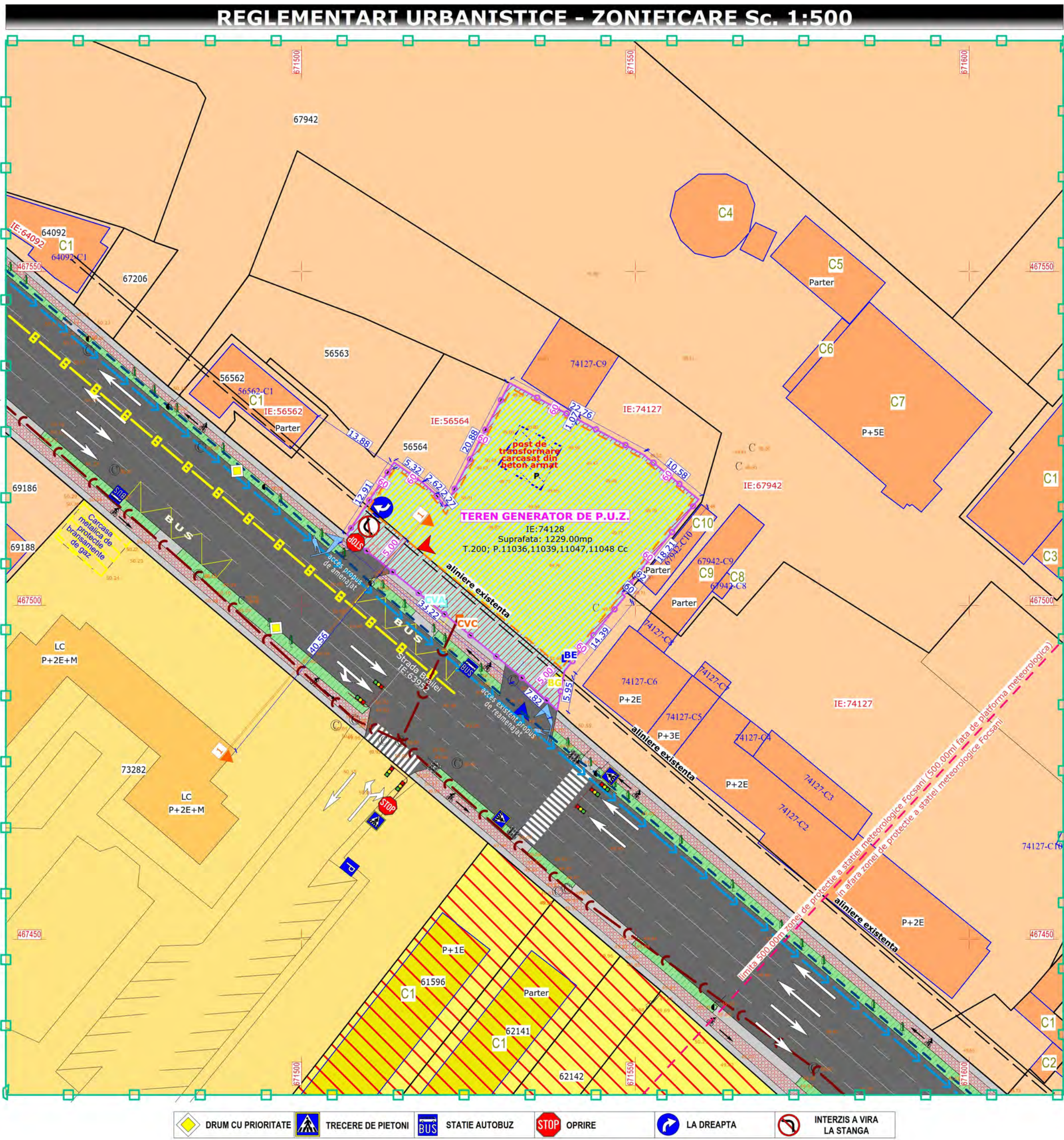
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 2.02.2026



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:
Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma europubele, rețele edilitare și alte dotări complementare)
Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajat cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma europubele, rețele edilitare, taluzări ale malurilor, realizare pereți de sprijin și alte dotări complementare
Aliniament stradal cu restricții de construire, fata de drumul de la sud, aliniere stradală existentă fata de cladirile de la est

2. Circulații și accese:
Circulație carosabilă și parcaje
Circulație pietonală
Circulație pietonală - pista de biciclete
Acces auto / ieșire auto
Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:
P.O.T. maxim propus 35.00 %
C.U.T. maxim propus 0.70
4. Regim de înălțime:
R.H.max. admisibil propus = P+1E
H.max. admisibil propus = 8.00m

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:
Limita zonei studiate
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘĂ PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALĂ DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
- se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului încadrat în zona destinată activităților economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani, cu funcțiunea destinată comerțului și prestațiilor de servicii cu dotări conexe și complementare, cu R.H.max. P+1E (stăție de distribuție carburanți)
Zone activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
Zone instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
Zone locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

6. Utilități:
rețea de canalizare ape uzate menajer pozată în subteran - soluție revizuire bransament existent
rețea de alimentare cu apă potabilă pozată în subteran - soluție revizuire bransament existent
rețea aeriană de alimentare cu energie electrică - soluție revizuire bransament existent
rețea de alimentare cu gaz metan pozată în subteran - soluție realizare bransament
camine de vizitare apometre (bransament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă)
camine de vizitare canalizare ape uzate menajer (bransament la rețeaua de canalizare ape uzate menajer)
bransament la rețea de alimentare cu energie electrică
bransament la rețea de alimentare cu gaz metan

FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALĂ DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
Funcțiuni de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.
- a) Funcțiune destinată comerțului și prestațiilor de servicii, cu regimul maxim de înălțime P+1E (Com.+Prest.serv.);
Reglementări conexe funcțiunii de bază permise prin P.U.Z.
- a) Reglementări propuse pentru sistematizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
- b) Reglementări propuse pentru construire împrejurime definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separari între zonele funcționale din aceeași parcelă;
- c) Reglementări propuse pentru spații verzi;
- d) Reglementări propuse pentru amenajare de alei carosabile și locuri de parcare supraterrane și subterane;
- e) Reglementări propuse pentru reamenajarea accesului existent stradal auto și pietonal;
- f) Reglementări propuse pentru reamenajarea rețelilor și echipamente edilitare;
- g) Reglementări propuse pentru amenajarea unei platforme pentru pubele ecologice.

Pentru terenul propus de reglementat se vor asigura:
- se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului încadrat în zona destinată activităților economice cu caracter industrial, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu funcțiunea destinată comerțului și prestațiilor de servicii (stăție de distribuție carburanți), cu dotări conexe și complementare;
- se propune reamenajarea accesului existent și redimensionarea acestuia conform noulor cerințe;
- se propun amenajarea de cai de circulație auto și pietonală de incintă, dimensionată conform specificațiilor din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024;
- se propune normarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi noi funcțiuni urbane propuse.
Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua funcțiune propusă, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat (pentru funcțiunea de comerț și prestații servicii), vor respecta prescripțiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024;
- se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plante de incintă. Noile reglementări vor avea la bază prescripțiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea împrejurimii perimetrale. Se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cât și cele din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024. Pe latura unde terenul generator de P.U.Z. se învecinează cu calea de circulație din domeniul public, se va respecta retragere stradală prin care se vor asigura cerințele impuse prin P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, C.O.G. 43/1997, Codul Civil;
- se propune reevaluarea rețelilor edilitare existente în zona studiată și propunerea refacerii bransamentelor existente și rezolvarea celor inexistente pe terenul generator de P.U.Z., pentru a deservi noi funcțiuni propuse;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementată conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a.), platforme destinate pentru depozitarea recipienților de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicului maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întrerupte în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cupluate cu instalații pentru batut covășe - al. acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectare selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanța de minimum 5.00m de fațadă neprevăzută

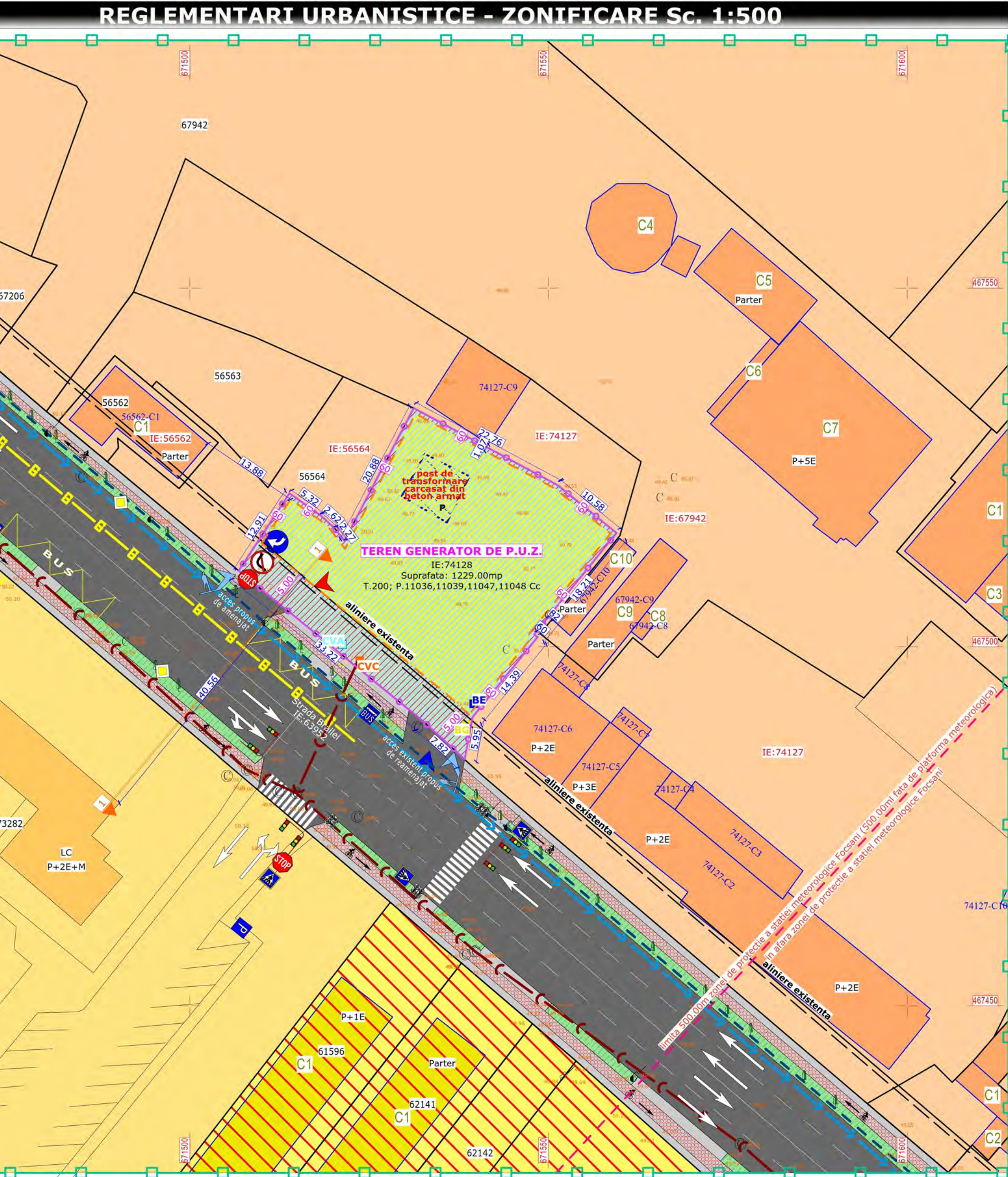
INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURIILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone cu funcțiunea destinată comerțului și prestațiilor de servicii, funcțiune propusă de reglementat prin P.U.Z. (stație de distribuție carburanți)	0.00mp	0.00%	1229.00mp	4.92%
Zone activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	15579.00mp	62.32%	14350.00mp	57.40%
Zone instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	1379.00mp	5.51%	1379.00mp	5.51%
Zone locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani	4255.00mp	17.02%	4255.00mp	17.02%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	2572.00mp	10.29%	2572.00mp	10.29%
Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	375.00mp	1.50%	375.00mp	1.50%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public	394.00mp	1.58%	394.00mp	1.58%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	446.00mp	1.78%	446.00mp	1.78%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	25000.00mp	100.00%	25000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
 Teren generator de P.U.Z. - zona destinată activităților economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 - situația existentă	1229.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
 Clădiri destinate comerului + prestații de servicii (stație de distribuție carburanți) - situația propusă	0.00mp	0.00%	430.15mp	35.00%
 Dotări conexe (platforma pubele ecologice cu zona de depozitare selectivă) - situația propusă	0.00mp	0.00%	12.29mp	1.00%
 Alei carosabile, parcuri supraterrane și alei pietonale - situația propusă	0.00mp	0.00%	725.11mp	59.00%
 Spații verzi amenajate - situația propusă	0.00mp	0.00%	61.45mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229.00mp	100.00%	1229.00mp	100.00%

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp		- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	
SPECIFICATIE		Proiect Nr.: 934 / 2025	
NUME		Scara: Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM	
SEMNTATURA		Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Plansa	
DESENAT: Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil		U02.2	



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE ELOGINATA A TERENURILOR SUPRABANATE				
ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA Suprafata Procent din suprafata totala mp	SITUATIA PROPUISA Procent din suprafata totala mp	
Zona cu functiunile destinate comunitatii si prestare de servicii, incluzand proiectarea de reprezentant si de prestare de servicii, incluzand proiectarea de reprezentant si de prestare de servicii				
Zona administrativă	0,00mp	0,00%	1229,00mp	4,92%
Zona activitatii economice cu caracter industrial din domeniul public	15579,00mp	62,32%	14350,00mp	57,40%
Zona institutiilor, servicii de interes general si echipamente culturale, incluzand proiectarea de reprezentant si de prestare de servicii, incluzand proiectarea de reprezentant si de prestare de servicii	1379,00mp	5,51%	1379,00mp	5,51%
Zona locuintelor destinate cu regim mixt de inaltitudine conform P.U.G. 2024 (locuitor)	4255,00mp	17,02%	4255,00mp	17,02%
Zona locuintelor destinate cu regim mixt de inaltitudine conform P.U.G. 2024 (locuitor)	1279,00mp	5,11%	1279,00mp	5,11%
Zona terenurilor destinate circulației pietonale din domeniul public	2572,00mp	10,29%	2572,00mp	10,29%
Zona terenurilor destinate circulației pietonale din domeniul public	375,00mp	1,50%	375,00mp	1,50%
Zona terenurilor destinate pistelor de biciclete din domeniul public	394,00mp	1,58%	394,00mp	1,58%
Zona terenurilor destinate spațiilor verde din domeniul public	17,00mp	0,68%	17,00mp	0,68%
TOTAL ZONA STUDIATA	25000,00mp	100,00%	25000,00mp	100,00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. - zona destinata dezvoltarii economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 - situatia existenta	1229,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Cladiri destinate comerțului + prestări de servicii (statie de distributie carburanti) - situatia propusa	0,00mp	0,00%	430,15mp	35,00%
totul genereaza (platforma publice ecologica cu zona de depozitare selectiva) - situatia propusa	0,00mp	0,00%	12,29mp	1,00%
Alte carosabile, parcuri superlatrice si ale pietonale - situatia propusa	0,00mp	0,00%	725,11mp	59,00%
Costi veri necesari situatia propusa	0,00mp	0,00%	61,45mp	5,00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229,00mp	100,00%	1229,00mp	100,00%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
1. Edificabili:	Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de con- strucții complementare (dici carosabile și pietonale, parceri, spa- țiu verde, loc de joacă pentru copii, platforma europublie, rețea edifi- cabilă etc.) Se între limite de proprietate și limita edificabilă propusă de amenaja- torii de servicii, cu dotări complexe, precum spații verde, loc de joacă pentru copii, platforma europublie, rețea edifi- cabilă, tizajuri ale mașinilor, realizare pareri de apăsii și alte dotări complementare Alimentat strada cu restricții de construire, fată de drumul de la sud, într-o stradă existentă fată de clădirea de la est
2. Circulatii și accese:	Circulație carosabilă și parcare Circulație pietonală Circulație pietonală - pista de biciclete Acces auto / ieșire auto Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim propus	35.00 %
C.U.T. maxim propus	0.70
4. Regim de înalțime:	
R.H.max. admisibil propus	= P+1E
H.max. admisibil propus	= 8.00m
5. Funcțiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	Limita zonelor studiate Limita terenului care a generat P.U.Z. Limită de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu ZONA CU FUNCȚIUNE PUZULĂ PENTRU NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului încaadrat în zona destinată activității economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focșani, cu funcțiunea destinată comerțului și prestării de servicii, cu dotări complexe, precum spații verde, loc de joacă pentru copii, platforma europublie, rețea edifi- cabilă, tizajuri ale mașinilor, realizare pareri de apăsii și alte dotări complementare Zona activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focșani Zona instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mixt nepoluante conform P.U.G. 2024 Focșani Zona locuințe colective cu regim mixt de înălțime conform P.U.G. 2024 Focșani Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public Zona terenuri destinate pistei de biciclete din domeniul public Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
6. Utilități:	rețea de canalizare ap uzate menajeră pozată în subteran - soluție rețevizor transparent existent rețea de alimentare cu apă potabilă pozată în subteran - soluție rețevizor transparent existent rețea de alimentare cu energie electrică - soluție rețevizor transparent existent rețea de alimentare cu gaz metan pozată în subteran - soluție realizează canalizații transparente canaline de alimentare apometre (transportat la rețeaua de alimentare ap uzate menajeră) canaline de vizitare canalizare ap uzate menajeră (transportat la rețeaua de alimentare ap uzate menajeră) transportat la rețea de alimentare cu energie electrică transportat la rețea de alimentare cu gaz metan

[illegible]

NOTA:
Soluția de mobilare urbanistică din prezenta documentație de urbanism, este una din
posibilele soluții ce pot fi realizate în etapele de proiectare viitoare, este o soluție
orientativă.
Se va respecta modul de accedere în incintă, limita edificabilă și indicatorii urbanistici
propuși de reglementat din prezenta documentație de urbanism zonala.

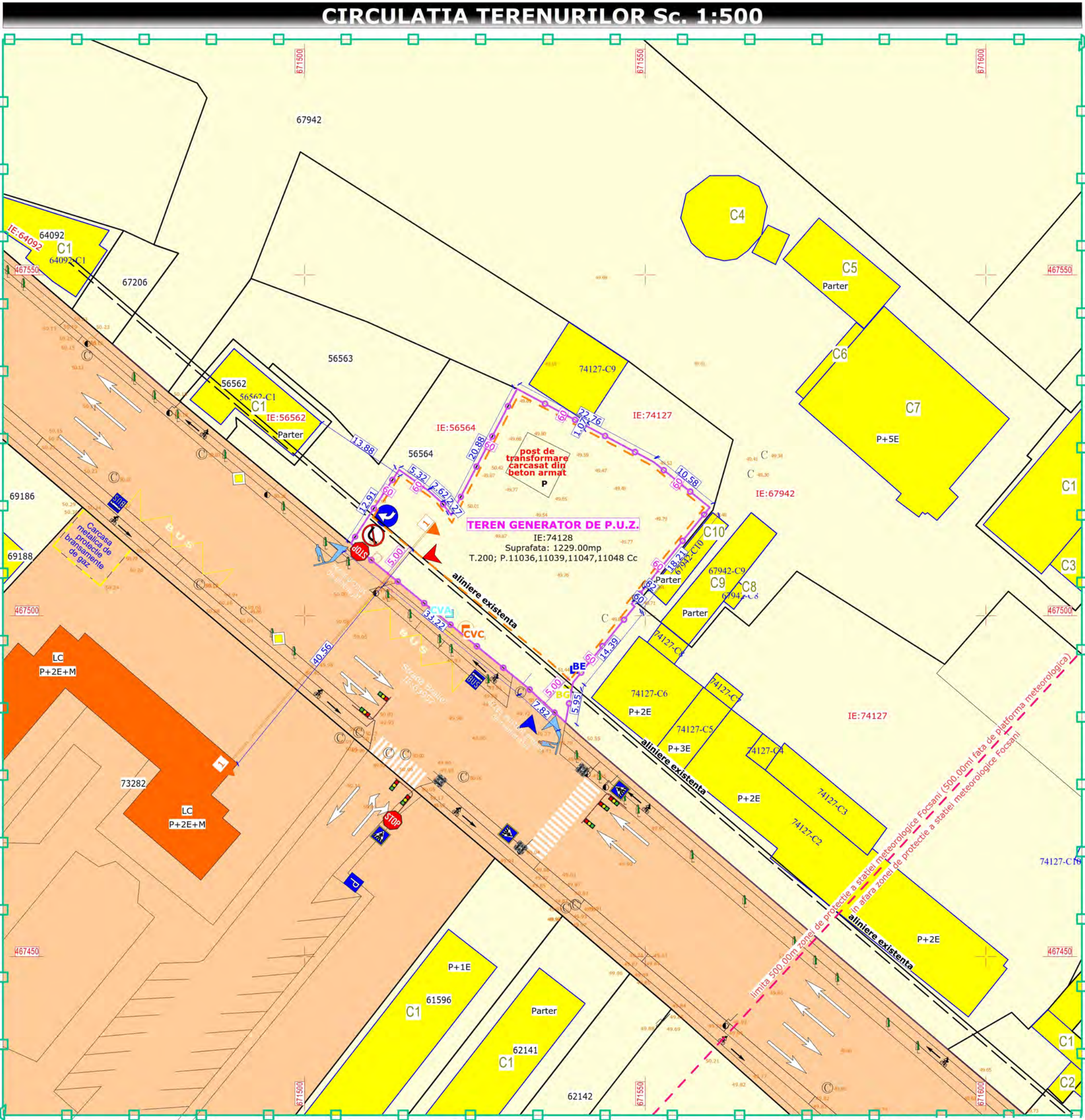
- Suprafața teren care generează P.U.Z.		= 1229,00 mp	
- SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ		= 25 000 mp	
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. : A 10666709, Tel. 0232.723.777		S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L. Beneficiar	
			Project Nr.: 934 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:
PROIECTE:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500
PROIECTANT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500
DENESANT:	Tsh. Pr. CAD. Suzana Colacoin Virnil		Date:
			2025
			Data:
			2025
			Title Project: - CLADIRARE SI IN VEREDAREA CONSTRUIRI UN STATII DE DISTRIBUTIE DE APACALENCE SI TRASEE DE DISTRIBUTIE - Municipality Corporate, Strada nr.131, 7300, P1036, 1039A, I1007, I1008, I1009, I1010, I1011, I1012, I1013, I1014, I1015, I1016, I1017, I1018, I1019, I1020, I1021, I1022, I1023, I1024, I1025, I1026, I1027, I1028, I1029, I1030, I1031, I1032, I1033, I1034, I1035, I1036, I1037, I1038, I1039, I1040, I1041, I1042, I1043, I1044, I1045, I1046, I1047, I1048, I1049, I1050, I1051, I1052, I1053, I1054, I1055, I1056, I1057, I1058, I1059, I1060, I1061, I1062, I1063, I1064, I1065, I1066, I1067, I1068, I1069, I1070, I1071, I1072, I1073, I1074, I1075, I1076, I1077, I1078, I1079, I1080, I1081, I1082, I1083, I1084, I1085, I1086, I1087, I1088, I1089, I1090, I1091, I1092, I1093, I1094, I1095, I1096, I1097, I1098, I1099, I1100, I1101, I1102, I1103, I1104, I1105, I1106, I1107, I1108, I1109, I1110, I1111, I1112, I1113, I1114, I1115, I1116, I1117, I1118, I1119, I1120, I1121, I1122, I1123, I1124, I1125, I1126, I1127, I1128, I1129, I1130, I1131, I1132, I1133, I1134, I1135, I1136, I1137, I1138, I1139, I1140, I1141, I1142, I1143, I1144, I1145, I1146, I1147, I1148, I1149, I1150, I1151, I1152, I1153, I1154, I1155, I1156, I1157, I1158, I1159, I1160, I1161, I1162, I1163, I1164, I1165, I1166, I1167, I1168, I1169, I1170, I1171, I1172, I1173, I1174, I1175, I1176, I1177, I1178, I1179, I1180, I1181, I1182, I1183, I1184, I1185, I1186, I1187, I1188, I1189, I1190, I1191, I1192, I1193, I1194, I1195, I1196, I1197, I1198, I1199, I1200, I1201, I1202, I1203, I1204, I1205, I1206, I1207, I1208, I1209, I1210, I1211, I1212, I1213, I1214, I1215, I1216, I1217, I1218, I1219, I1220, I1221, I1222, I1223, I1224, I1225, I1226, I1227, I1228, I1229, I1230, I1231, I1232, I1233, I1234, I1235, I1236, I1237, I1238, I1239, I1240, I1241, I1242, I1243, I1244, I1245, I1246, I1247, I1248, I1249, I1250, I1251, I1252, I1253, I1254, I1255, I1256, I1257, I1258, I1259, I1260, I1261, I1262, I1263, I1264, I1265, I1266, I1267, I1268, I1269, I1270, I1271, I1272, I1273, I1274, I1275, I1276, I1277, I1278, I1279, I1280, I1281, I1282, I1283, I1284, I1285, I1286, I1287, I1288, I1289, I1290, I1291, I1292, I1293, I1294, I1295, I1296, I1297, I1298, I1299, I1300, I1301, I1302, I1303, I1304, I1305, I1306, I1307, I1308, I1309, I1310, I1311, I1312, I1313, I1314, I1315, I1316, I1317, I1318, I1319, I1320, I1321, I1322, I1323, I1324, I1325, I1326, I1327, I1328, I1329, I1330, I1331, I1332, I1333, I1334, I1335, I1336, I1337, I1338, I1339, I1340, I1341, I1342, I1343, I1344, I1345, I1346, I1347, I1348, I1349, I1350, I1351, I1352, I1353, I1354, I1355, I1356, I1357, I1358, I1359, I1360, I1361, I1362, I1363, I1364, I1365, I1366, I1367, I1368, I1369, I1370, I1371, I1372, I1373, I1374, I1375, I1376, I1377, I1378, I1379, I1380, I1381, I1382, I1383, I1384, I1385, I1386, I1387, I1388, I1389, I1390, I1391, I1392, I1393, I1394, I1395, I1396, I1397, I1398, I1399, I1400, I1401, I1402, I1403, I1404, I1405, I1406, I1407, I1408, I1409, I1410, I1411, I1412, I1413, I1414, I1415, I1416, I1417, I1418, I1419, I1420, I1421, I1422, I1423, I1424, I1425, I1426, I1427, I1428, I1429, I1430, I1431, I1432, I1433, I1434, I1435, I1436, I1437, I1438, I1439, I1440, I1441, I1442, I1443, I1444, I1445, I1446, I1447, I1448, I1449, I1450, I1451, I1452, I1453, I1454, I1455, I1456, I1457, I1458, I1459, I1460, I1461, I1462, I1463, I1464, I1465, I1466, I1467, I1468, I1469, I1470, I1471, I1472, I1473, I1474, I1475, I1476, I1477, I1478, I1479, I1480, I1481, I1482, I1483, I1484, I1485, I1486, I1487, I1488, I1489, I1490, I1491, I1492, I1493, I1494, I1495, I1496, I1497, I1498, I1499, I1500, I1501, I1502, I1503, I1504, I1505, I1506, I1507, I1508, I1509, I1510, I1511, I1512, I1513, I1514, I1515, I1516, I1517, I1518, I1519, I1520, I1521, I1522, I1523, I1524, I1525, I1526, I1527, I1528, I1529, I1530, I1531, I1532, I1533, I1534, I1535, I1536, I1537, I1538, I1539, I1540, I1541, I1542, I1543, I1544, I1545, I1546, I1547, I1548, I1549, I1550, I1551, I1552, I1553, I1554, I1555, I1556, I1557, I1558, I1559, I1560, I1561, I1562, I1563, I1564, I1565, I1566, I1567, I1568, I1569, I1570, I1571, I1572, I1573, I1574, I1575, I1576, I1577, I1578, I1579, I158

ANEXA 10 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
DIN 2.02.2026



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 2.02.2026



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

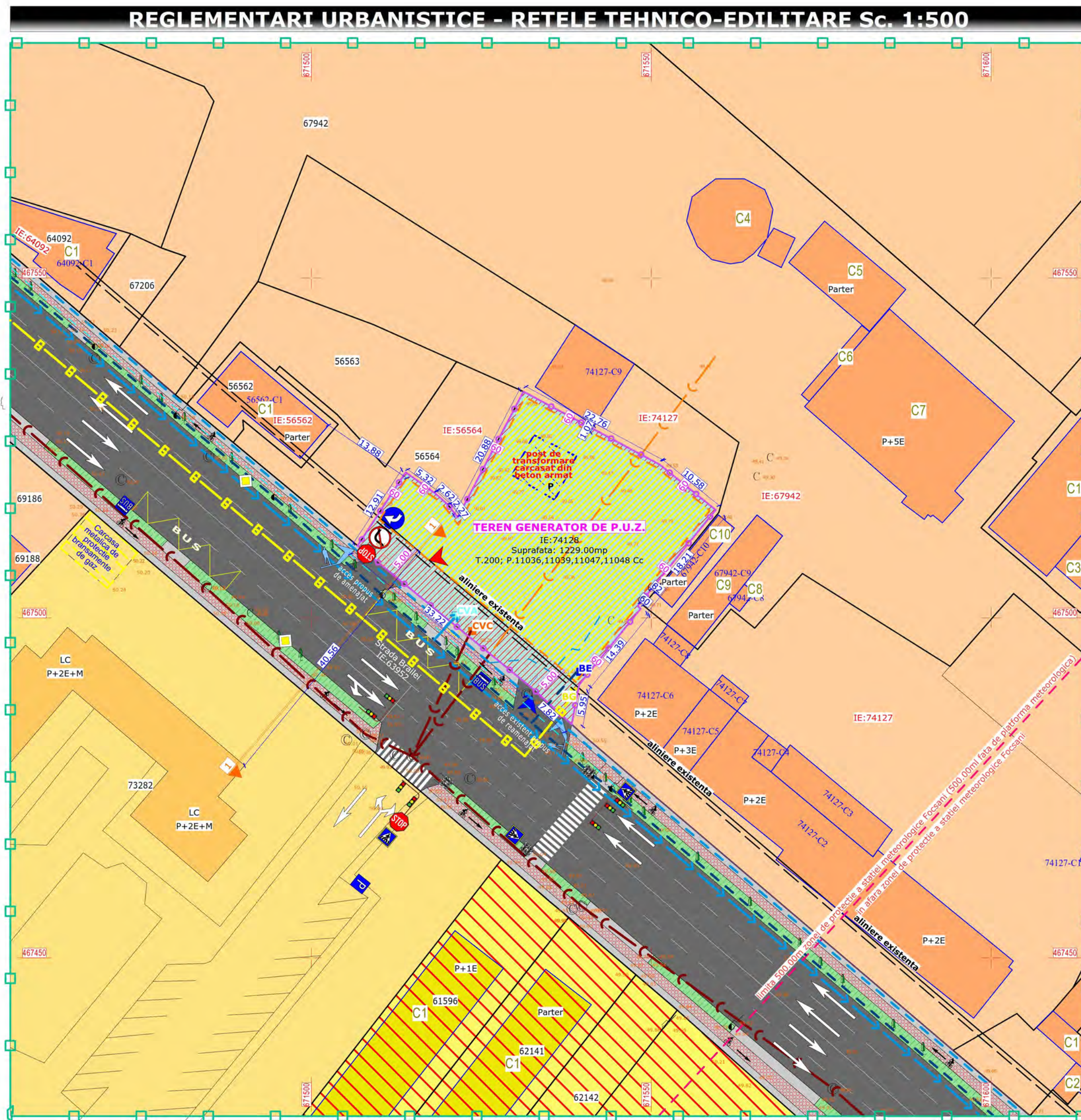
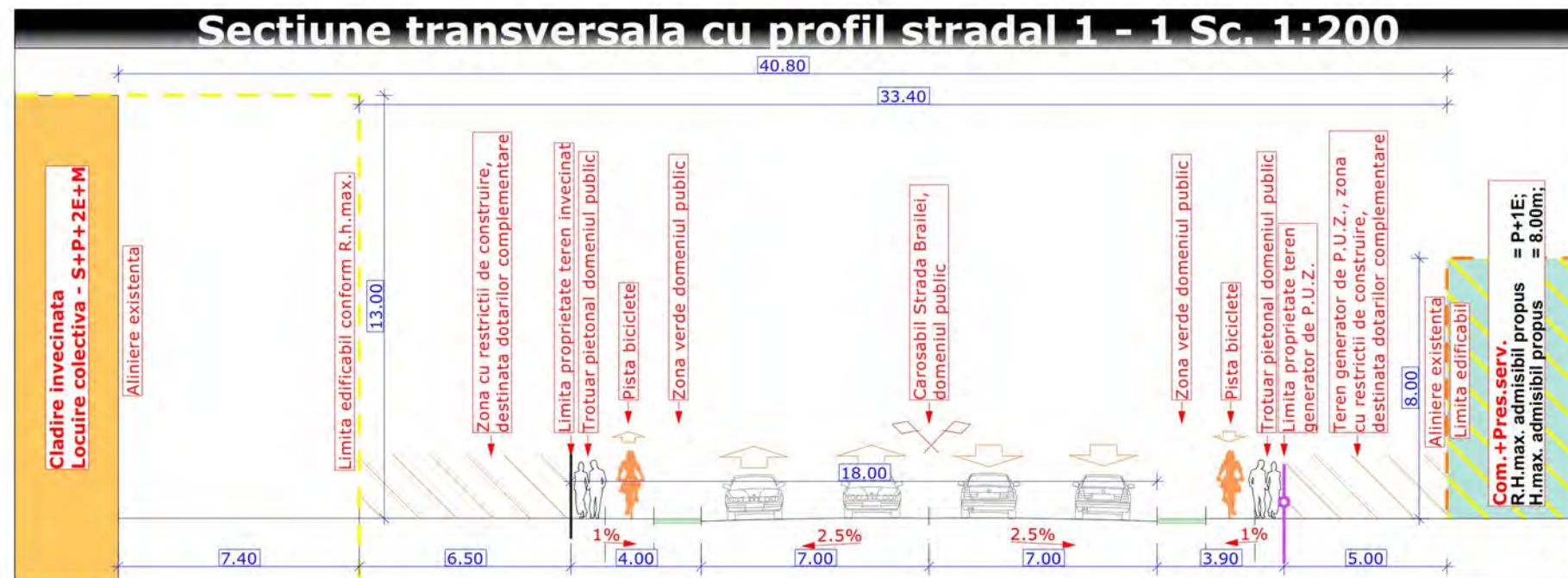
LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp		- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	Proiect Nr.: 934 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM - Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR
DESENAT:	Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil		2025
			Faza: P.U.Z.
			Plansa U03.0



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 2.02.2026



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
1. Edificabili:	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare) Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare, taluzari ale malurilor, realizare pereti de sprijin si alte dotari complementare Aliniament stradal cu restrictii de construire, fata de drumul de la sud, aliniere stradala existenta fata de cladirile de la est
2. Circulatii si accese:	Circulatie carosabila si parcaje Circulatie pietonala Circulatie pietonala - pista de biciclete Acces auto / iesire auto Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	P.O.T. maxim propus 35.00 % C.U.T. maxim propus 0.70
4. Regim de inaltime:	R.H.max. admisibil propus = P+1E H.max. admisibil propus = 8.00m
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	Limita zonei studiate Limita terenului care a generat P.U.Z. Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului in cadrul in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata comerului si prestarilor de servicii, cu dotari conexe si complementare, cu R.H.max. P+1E (statie de distributie carburanti) Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
6. Utilitati:	retea de canalizare ape uzate menajer pozata in subteran - solutie revizuire bransament existent retea de incinta pentru canalizarea apelor uzate menajer pozata in subteran (se renunta la acest bransament) retea de alimentare cu apa potabila pozata in subteran - solutie revizuire bransament existent retea aeriana de alimentare cu energie electrica - solutie revizuire bransament existent retea de alimentare cu gaz metan pozata in subteran - solutie realizare bransament retea aeriana de telecomunicatii si date Orange retea aeriana de incinta pentru telecomunicatii si date Orange (se renunta la acest bransament) retea subterana de telecomunicatii si date Orange camine de vizitare apometre (bransament la retea de alimentare cu apa potabila) camine de vizitare canalizare ape uzate menajer (bransament la retea de canalizare ape uzate menajer) bransament la retea de alimentare cu energie electrica bransament la retea de alimentare cu gaz metan

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona cu functiunea destinata comerului si prestarilor de servicii, functiune propusa de reglementat prin P.U.Z. (statie de distributie carburanti)	0.00mp	0.00%	1229.00mp	4.92%
Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	15579.00mp	62.32%	14350.00mp	57.40%
Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani	1379.00mp	5.51%	1379.00mp	5.51%
Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani	4255.00mp	17.02%	4255.00mp	17.02%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	2572.00mp	10.29%	2572.00mp	10.29%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	375.00mp	1.50%	375.00mp	1.50%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public	394.00mp	1.58%	394.00mp	1.58%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	446.00mp	1.78%	446.00mp	1.78%
TOTAL ZONA STUDIATA	25000.00mp	100.00%	25000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. - zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 - situatia existenta	1229.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comerului + prestarilor de servicii (statie de distributie carburanti) - situatia propusa	0.00mp	0.00%	430.15mp	35.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice cu zona de depozitare selectiva) - situatia propusa	0.00mp	0.00%	12.29mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale - situatia propusa	0.00mp	0.00%	725.11mp	59.00%
Spatii verzi amenajate - situatia propusa	0.00mp	0.00%	61.45mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229.00mp	100.00%	1229.00mp	100.00%

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp		- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	
SPECIFICATIE: NUME SEMNATURA		Proiect Nr.: 934 / 2025	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2025	
DESENAT: Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil		Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - RELETE TEHNICO-EDILITARE	
		Plansa U04.0	

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 9902/02.02.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 579 din 23.05.2025 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea elaboratorului documentației de urbanism, respectiv Octano Downstream S.R.L. în calitate de beneficiar al documentației, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 1300/12.01.2026, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m².

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 1229 m², situat în intravilanul municipiului Focșani, se află în zonă destinată activităților economice (industriale), zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi industrial, retail, showroom, în unitatea teritorială de referință E.m.

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 20.01.2026, condiționat de asigurarea accesului cu relație de dreapta, cu respectarea avizelor de specialitate.

Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății.

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. 579 din 23.05.2025 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr.3 din 02.02.2026.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind Raportul informării și consultării publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOȘCANI
PRIMAR
Nr. 9913/02.02.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 9902/02.02.2026 și faptul că în ședința CTATU din 20.01.2026 documentația «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 03.02.2026, se fac următoarele precizări:

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.01.2026 a fost analizată și avizată atât documentația P.U.Z., cât și Raportul informării și consultării publicului.

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. 579 din 23.05.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 02.02.2026.

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. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 9916/02.02.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejnuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejnuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 9913/02.02.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 579 din 23.05.2025, cu scopul: «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejnuire și amenajare căi de acces».

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. Vecinul de pe latura de vest a imobilului propus spre reglementare transmite obiecțiuni cu privire la construirea unei stații de distribuție carburanți.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul documentației, respectiv societatea Octano Downstream 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 20.01.2026 documentația P.U.Z. a fost analizată și avizată, obținând avizul Arhitectului Șef nr.3 din 02.02.2026, condiționat de realizarea accesului din bd-ul Brăilei, cu relație de dreapta, cu respectarea avizelor de specialitate. Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății.

Conform PUG/2024, terenul în suprafață de 1229 m², situat în intravilanul municipiului Focșani, se află în zonă destinată activităților economice (industriale), zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi industrial, retail, showroom, în unitatea teritorială de referință E.m.

Terenul generator de PUZ în suprafață de 1229 m², se află în proprietatea societății G.I. Nona Service S.R.L, conform extrasului de carte funciară nr. 979/12.01.2026. Conform promisiunii bilaterale de vânzare – cumpărare autentificat cu numărul 1282/28.04.2025, promitentul cumpărător dorește reglementarea terenului prin documentația de urbanism «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejurire și amenajare căi de acces». În acest sens documentația cuprinde acordul notarial autentificat cu numărul 2457/08.08.2025.

Imobilul în discuție se află în intravilanul municipiului Focșani și are ca vecinătăți: la nord - vest terenuri proprietăți private (conform situației cadastrale actuale nu se află adiacent terenuri cu clădiri cu destinația de locuințe), la nord - est: terenuri proprietăți private, la sud - est: terenuri proprietăți private, la sud-vest: bd-ul Brăilei. Prin documentație se propune schimbarea din zone de activități economice (industriale), zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi industrial, retail, showroom, în unitatea teritorială de referință E.m., în ZF10 – funcțiune destinată comerțului și prestărilor de servicii (stație de distribuție carburanți). Pe terenul analizat se propune realizarea următoarelor zone:

- Clădiri destinate comerțului + prestării de servicii (stație de distribuție carburant): 430.15 m²;
- Dotări conexe (platforme pubele ecologice cu zona de depozitare selectivă) – 12.29 m²;
- Alei carosabile, parcări supraterrane și alei pietonale – 725.11 m²
- Spații verzi amenajate – 61.45 m²;

Accesul se va realiza din bd-ul Brăilei, cu relație de dreapta, cu respectarea avizelor de specialitate. Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea Anexei nr. 2 din Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 263/2004. Zonele amenajate cu spații verzi vor respecta prescripțiile din Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L nr. 263/2024. Spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996;

Retragerea minimă față de aliniament va fi de minim 5 m față de strada Brăilei, cu respectarea avizelor de specialitate. Pe laturile laterale, retragerile față de limitele proprietății vor fi: 0.60 m, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014, cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014. Retragerea față de limitele posterioare vor fi de 0.60 m, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014.

Indicatorii urbanistici propuși:

Regim de construire: P+1E;

- funcțiuni predominante: comerțului și prestărilor de servicii (stație de distribuție carburanți);

- H max: 8 m;

- POT max = 35%

- CUT max = 0.70

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

Rețelele tehnico - edilitare se vor realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate.

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. 579 din 23.05.2025, 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.

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem împrejmuire și amenajare căi de acces» - municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



CERERE

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

Subsemnatul GUZUN GRIGORE în calitate de mandatar, CNP
cu domiciliul/sediul*2)

ET. 1, telefon/fax , e-mail

în calitate de reprezentant al OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.,

CUI 38075752

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3)

«ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE CAI DE ACCES», generat de imobilul*4) MUN. FOCSANI, STR. BRAILEI, NR. 131, CF 74128, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

Certificatul de urbanism în termen nr. 579 din 23.05.2025 emis de PRIMĂRIA MUN. FOCSANI (copie)

Acorduri, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

Acorduri, studii solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

Taxa R.U.R.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- descrierea situației existente;
- concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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

Pieseile desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

- încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

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

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

Notă: se va prezenta actul de identitate a solicitantului/C.U.I și Act de proprietate și /sau certificat de moștenitor după caz, în vederea fotocopierii/scanării.

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

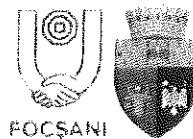
Semnatura 

....

.....



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



Nr: 1300
An: 2026
Cod: 2AA22

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **GUZUN GRIGORE REPREZENTAT OCTANO DOWNSTREAM SRL**, cu domiciliul/sediul*2) în județul _____, satul -, sectorul -, cod poștal -, _____, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **1300** din **12.01.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 3 din 02.02.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces** generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, strada Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 mp**

Inițiator: **Octano Downstream S.R.L**

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul generator de PUZ în suprafață de 1229 mp, se află în intravilanul municipiului Focșani și are ca vecinătăți: la nord - vest terenuri proprietăți private (conform situației cadastrale actuale terenul nu se află adiacent unor terenuri cu clădiri cu destinația de locuințe), la nord - est: terenuri proprietăți private, la sud - est: terenuri proprietăți private, la sud-vest: strada Brăilei. Prin documentație se reglementează schimbarea funcțiunii din zonă destinată activităților economice (industriale), zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom, în teren reglementat pentru funcțiunea de comerț, prestări servicii (stație de distribuție carburanți)**

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

- UTR **E.m**;
- regim de construire: **P+5E**;
- funcțiuni predominante: **activități economice (industriale), zonă mică de producție, servicii de tip industrial sau cvasi - industrial, retail, showroom**;
- H max = **25 m**;
- POT max = **60%**;
- CUT max = **1.20**;
- retragerea minimă față de aliniament = **10 m**;
- retrageri minime față de limitele laterale = **6 m**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **6 m**

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

- UTR **ZF10 - funcțiune destinată comerțului și prestărilor de servicii (stație de distribuție carburanți)**;
- regim de construire: **P+1E**;
- funcțiuni predominante: **funcțiune destinată comerțului și prestărilor de servicii (stație de distribuție carburanți)**;
- H max = **8 m**;
- POT max = **35%**;
- CUT max = **0.70**;
- retragerea minimă față de aliniament = **5 m față de strada Brăilei, cu respectarea avizelor de specialitate**

retrageri minime față de limitele laterale = 0.60 m, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014;
retrageri minime față de limitele posterioare = 0.60 m, cu respectarea Codului Civil și O.M.S. 119/2014;
- circulații și acces: Accesul se va realiza din strada Brăilei, cu relație de dreapta, cu respectarea avizelor de specialitate. Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea Anexei nr. 2 din Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 263/2004. Zonele amenajate cu spații verzi vor respecta prescripțiile din Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 263/2024. Spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996
- echipare tehnico-edilitară: Utilitățile se vor realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.01.2026** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății

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

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 579 din **23.05.2025**, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

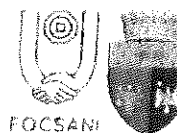
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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



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



Nr. 86258
An: 2025
Cod: 12CF72

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC GLOBAL PROIECT SRL BENEFICIAR SC OCTANO DOWNSTREAM SRL , cu domiciliul/sediul*2) în județul , municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, Bulevardul UNIRII nr. 49, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 86258 din 18.09.2025 . în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6 din 07.10.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces generat de imobilul*4) municipiul Focșani, bd-ul Brăilei nr. 131, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1 229 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 teren proprietate privată, identificat cu numărul cadastral 74127, la sud de bd-ul Brăilei, la est de teren proprietate privată, identificat cu numărul cadastral 74127, la vest de

teren proprietate privată, identificat cu numărul cadastral 56564, urmat de imobil cu destinația de locuință individuală

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

acțiune destinată comerțului și prestărilor de servicii (stație de distribuție carburanți, fără stație GPL), cu dotări conexe și complementare, alei carosabile, locuri de parcare și spații verzi

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

POT propus: 35%, CUT: 0,7, regim de înălțime: P+1E, H. maxim: 8 m. Limita edificabilului față de limita proprietății pe laturile de nord, est și vest: 0,60 m iar pe latura de sud retragerea față de aliniament: 5 m

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

Accesul se va realiza din bd-ul Brăilei, conform planșei "Reglementări urbanistice - zonificare", doar cu relație de dreapta, cu respectarea avizelor de specialitate. Locurile de parcare și spațiile verzi se vor realiza conform Anexei 2 din P.U.G. Focșani aprobat prin H.C.L. NR. 263/29 august 2024, conform funcțiunii propuse. 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.

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

Se respectă acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 579/23.05.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

Având în vedere faptul că imobilul în discuție se află în zona de protecție a Stației Meteorologice Focșani, se va obține avizul Stației Meteorologice.

În documentația finală se va prezenta/figura și propunerea de dezvoltare de pe terenul de la nord, respectiv zona de locuințe colective.

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 Focșani, inițiatorul are obligația de

a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site -ul primăriei, la avizier și pe pânouri 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 parcelă, care a generat intenția elaborării P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 579 din 23.05.2025, emis de Primăria municipiului Focșani.

Achitat taxa de 66 lei, conform Chitanței nr 4635 din 26.06.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.10.2025

Arhitect sef.
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

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

*2) Adresa solicitantului:

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse

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

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

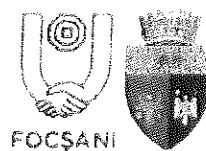
*) Se completează, după caz:

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

**) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar:

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



Nr: 44479
An: 2025
Cod: 9B9AA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 579 din 23.05.2025

**ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE
În scopul: DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN COPERTINĂ, TOTEM,
ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE CĂI DE ACCES.**

Ca urmare a cererii adresate de **OCTANO DOWNSTREAM SRL** cu sediul în județul VRANCEA, municipiul **SECTOR 1** satul , , sectorul -, cod poștal -, strada **TIPOGRAFILOR** , nr. 31 A, bl. -, sc. -, et. 1, ap. -, telefon/fax **0237232777**, email -, înregistrată la nr. **44479** din **19.05.2025**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul VRANCEA, municipiul **Focsani**, strada **BRĂILEI**, nr. 131 , sau identificat prin

CF 74128 nr. topografic T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048 , nr. cadastral 74128

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:

Imobilul situat în intravilanul municipiului Focșani, teren în suprafață de 1229 mp și construcții C1- cabină poartă (Sc=15 mp) și C2 - sediu administrativ (Sc=300 mp) în proprietatea societății G.I. NONA SERVICE SRL, cu interdicții notate în favoarea UNICREDIT BANK SA și promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare cu termen de perfectare nu mai târziu de 24 luni de la data semnării prezentei promisiuni, act notarial 1282/28.04.2025 pentru OCTANO DOWNSTREAM și sarcini - intabulare drept de ipotecă în favoarea UNICREDIT BANK SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară de informare având nr. cerere 45169/29.04.2025. Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice, dar se află în zona Stației Meteorologice Focșani.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren în suprafață măsurată de 1229 mp având categoria de folosință curți construcții și construcții administrative, social culturale și anexă.

Destinația stabilită: conform PUG/2024 aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 imobilul este situat în zonă destinată activităților economice (industriale), zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom, în unitatea teritorială de referință E.m, conform planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferentă PUG.

Imobilul se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare A.

Conform RLU aferent PUG/2024 aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024:

ZONĂ DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE (industriale) E.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc., desfășurate în

general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unei dezvoltări în timp nesistematic, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente

Clădirile / halele industriale sunt de factură diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Componenta subzonei E.m. - ZONA MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SAU CVASI-INDUSTRIAL, RETAIL, SHOWROOM

Din această zonă fac parte:

A. unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează

B. unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Pentru toate zonele industriale existente în forma actuală va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și pentru re lotizarea terenului și stabilirea edificabilelor maxime.

Extinderea, adăugarea de noi clădiri, schimbarea funcțională, adăugarea de noi funcțiuni și activități (dintre cele admise sau admise cu condiționări), restructurarea parțială sau integrală a existentului se va reglementa prin P.U.Z. Orice documentație P.U.Z. va prelua/completa/modifica și/sau detalia, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, obiectivele și serviciile de utilitate publică, condițiile de utilizare funcțională, de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.

Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate. Se vor dimensiona corect raportat la numărul de utilizatori preconizat prin investiția respectivă (după caz, dacă se solicită realizarea de locuințe individuale/colective) obiectivele de utilitate publică/funcțiunile publice (funcțiunile complementare locuirii) – asigurarea unui minim confort urban, trama stradală și spațiile plantate publice.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

Focșani – cadrul urban și rural constituit / CARTIERE

E.m – zona mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază:
- producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;
- Structură funcțională dedicată activităților de depozitare și logistică:
- depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
- recepția și expediția mărfurilor;
- transfer internodal;
- operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
- activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- servicii direct legate de activitatea de bază.
- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc. - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități;
- complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare, etc.
- locuințe de serviciu (cazare angajați) și/sau locuințe individuale/colective (inclusiv pe zonele delimitate pentru realizarea de PUZ Regenerare Urbană – RU, cu respectarea legislației în vigoare);

funcționare complementare.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

E – zonă destinată activităților economice - în cadrul mării și rural constituit / C.A.T.I.I.R.P.

E.m – Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin P.U.Z. aferent programelor de reabilitare / restructurare pe traseele majore de acces, în zone de serviro special instituite etc.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Focșani – cadrul urban și rural constituit / C.A.T.I.E.R.E

E.m – zonă mică producție, servicii de tip industrial sau evasi-industrial, retail, showroom

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

Sunt interzise elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public, construcții provizorii de orice natură.

Se interzice localizarea unităților care pot incomoda funcționarea activităților existente/propuse.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Reglementări aferente zonei E.m conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 și RLU aferent:

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Structura parcellară se conservă de regulă.

Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate, pentru a fi construibile, să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- parcelele să aibă front la stradă;
- parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 m²;
- un front minim la stradă de 50,00 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- să aibă formă regulată;

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.Z. (subzona E.m), cu condiția conformării la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, urmând a fi detaliate amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Pentru stabilirea regulilor de construire, în zona fostelor platforme, se va întocmi obligatoriu o documentație P.U.Z. coordonator (E.m).

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 10,00 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Extinderile de clădiri sau construirea de clădiri noi se va face prin dispunerea retrasă față de aliniament. Retragera se va stabili prin P.U.Z. și nu va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

1. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
2. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații P.U.D. Prin P.U.D. se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va aduce evidențierea modului de adaptare la acesta;
3. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m;
4. în toate cazurile retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
5. în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât E.i sau E.m, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
6. se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea, etc.

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m:

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/ sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. 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 3,00 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc

Conform anexei nr.4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcăminte de căi de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr. 5 din R.G.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

În conformitate cu posibilele dezvoltări ale subzonei E.i, se vor respecta următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

Focșani – cadrul urban și rural constituit / CARTIERE

E.m – zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

Clădiri/corpur existente

În zona industrială a municipiului Focșani, se păstrează și se respectă înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

Clădirile noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi – pentru zonele dezafectate din cadrul platformelor industriale din municipiul Pitești - Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21,00 m. Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25,00 m. Regimul de înălțime nu va depăși echivalentul unei construcții de P+5I (NU se adună mai mult de 4-5 niveluri peste parter cu o înălțime liberă a nivelului de max. 4,00 m).

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin elaborarea, avizare și aprobarea unei documentații P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28,00 m în punctul cel mai înalt.

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale și a zonei de mică producție nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RG.U. respectiv: HG. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare – R.G.U. / ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (conform art. 28 din R.G.U.):

HG. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare – R.G.U. / ART. 28

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului*).

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta suprațerană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- ◊ realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- ◊ beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34, Anexei 6 din R.G.U.). Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- ◊ suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- ◊ suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 m²;
- ◊ se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

Împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,00 m distanța cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Se reglementează P.O.T. după cum urmează:

$$P.O.T. \text{ max } E.m = 60\%$$

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

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

CUT = Sd/Sp unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp. este suprafața parcelei
se reglementează C.U.T. după cum urmează:

CUT volumetrică maximă (cm³/mp teren) E=100-1,20

Construcția va respecta Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 Codului Civil, HGR nr. 525/1996, Legii nr. 350/2001, republicată, OG 43/1997, OMS 119/2014, O.M.A.I. nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă și legislația conexasă în domeniu.

Se va avea în vedere ca aspectul exterior al construcției să nu deprecieze aspectul general al zonei și se va solicita acordul vecinilor pentru amplasarea construcției cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focșani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018.

Se va asigura încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice și de Raportul de Conformare NZEB, prevăzut de Ordin MDLPA nr. 16/2023.

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

Solicitarea de ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN COPERTINĂ, TOTEM, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE CĂI DE ACCES pe terenul cu număr cadastral 74128 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.

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.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele 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 retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014 și 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.

În cazul executării de lucrări de construcții/sistemizare care să afecteze vecinătățile sau de amplasare pe hotar, este necesar acordul notarial al proprietarilor imobilelor învecinate.

Reglementările PUZ-ului aprobat 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.

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

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN COPERTINĂ, TOTEM, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE CĂI DE ACCES.

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 Decizia 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/încadrarea 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

În situația prezentei prezentați cererilor de urbanism, solicitantul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii condițiilor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și a măsurilor de evitare, compensare și corectare adecvate în cazul exploatării imobilelor aflate în construcție, precum și a măsurilor de evaluare a impactului asupra mediului și a măsurilor de evitare, compensare și corectare adecvate în cazul exploatării imobilelor aflate în construcție.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește electronic evaluarea impactului asupra mediului și a măsurilor de evitare, compensare și corectare adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la existența cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție.

În situația în care, după emiterea cerințelor de urbanism și pe parcursul deciziei procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul acordă la solicitare de evaluare a impactului asupra mediului și a măsurilor de evitare, compensare și corectare adecvate în cazul exploatării imobilelor aflate în construcție, solicitantul 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 apă ☒ canalizare ☒ gaze naturale
☒ telefonizare ☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☒ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

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

Acord G.I. NONA SERVICE SRL și UNICREDIT BANK SA

Acord autentificat al persoanelor înscrise la foaia de sarcini - UNICREDIT BANK SA.

Acordul autentificat al proprietarilor imobilelor vecine pentru amplasare de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☒ sănătatea populației

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

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul Rutier - pentru acces auto specific destinației.

Direcția de Dezvoltare Servicii Publice - pentru acces și utilități.

Administrația Națională de Meteorologie - Platforma Meteorologică Focșani;

Studiu topo pentru PUZ recepționat OCPI;

Aviz de oportunitate;

CTATU - aviz PUZ; HCL.

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

Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 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) conform norme aplicare Lege 350/2001; 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 Misaila

SECRETAR GENERAL,
Marta Cărmeneț Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban

ȘEF SERVICIU,
Andreea Ungureanu

ÎNTOCMIT,
Luminița Mogda

Achitat taxa de 22,29 lei, conform Chitanței nr. OP3194 din 07.05.2025

Achitat taxa de urgență de 700 lei, conform Chitanței nr. OP3193 din 07.05.2025.

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,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ŞEF,

ÎNTOCMIT,

ŞEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.