

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „*Extindere spațiu comercial, construire cale de acces principală și secundară*”, bd. Republicii, nr. 1, oraș Buhuși, jud. Bacău

Consiliul Local al Orașului Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2025;**

Având în vedere:

- Cererea nr.42297/06.12.2024 a SC Darilex One SRL Buhuși;
- Raportul de specialitate nr.42607/10.12.2024 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr. 42686/10.12.2024 al Primarului orașului Buhuși;
- Referatul nr.2236/22.01.2025 al arhitectului Șef privind inițierea Proiectului de Hotărâre în vedere aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „*Extindere spațiu comercial, construire cale de acces principală și secundară*”, bd. Republicii, nr. 1, oraș Buhuși, jud. Bacău;
- Anunțul nr.42715/10.12.2024 referitor la elaborarea unui proiect de act normativ;
- Informarea nr.44625/24.12.2024 la finalul procedurii de consultare publică;
- Certificatul de urbanism nr. 048 din 25.07.2024 emis de UAT Buhusi;
- Avizul favorabil al SC Compania Regionala de Apa BACAU cu numarul 49 DIN 05.09.2024;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID SA – DEPARTAMENT ACCES LA RETEA GAZ NR. 214763429/06.09.2024;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID SA – DEPARTAMENT MANAGEMENTUL INVESTITIILOR ELECTRICITATE ERRE BACAU NR. 6094835035/04.09.2024;
- PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR. 5733 / 2024 EMIS DE O.C.P.I. BACAU;
- AVIZ SALUBRITATE FAVORABIL – EMIS DE SC GYNDANY IMPEX SRL NR. 89/09.09.2024;
- Avizul favorabil emis de AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BACAU NR. 13466 DIN 19.09.2024;
- Notificarea de asistenta de specialitate de sanatate publica – faza PUZ, departamentul de supraveghere in sanatate publica – C.E.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului nr. 19126 din 16.09.2024;
- EXPERTIZA TEHNICA NR. 133/04.2024 INTOCMITA DE CATRE PROVEX S.R.L. BACAU – EXPERT TEHNIC GRAPA CONSTANTIN;
- Avizul de oportunitate nr. 4 din 4.09.2024 emis in baza solicitarii beneficiarului : SC DARILEX SRL, inmatriculata la Registrul Comertului cu Nr. J4/848/06.06.2018, atribut fiscal RO 39450140, reprezentata de Anghel Ioana Alexandra, avand functia de Administrator, cu sediul social in Mun. Bacau, Strada Stefan cel Mare nr. 10, jud. Bacau inregistrata la sediul UAT Buhusi cu nr. 28300 din 04.09.2024;
- Avizul final al Arhitectului sef nr. 01 din 10.12.2024 emis in baza solicitarii beneficiarului : SC DARILEX SRL, inmatriculata la Registrul Comertului cu Nr. J4/848/06.06.2018, atribut fiscal RO 39450140, cu sediul social in Mun. Bacau, Strada Stefan cel Mare nr. 10, jud. Bacau inregistrata la sediul UAT Buhusi cu nr. 42297 din 06.12.2024;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Urbanism nr. 39710 din 20.11.2024;

- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Urbanism nr. 42412 din 10.12.2024;
- Raportul informarii si consultarii publicului privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii PLANULUI URBANISTIC ZONAL „Extindere spatiu comercial, construire cale de acces principala si secundara“ oras Buhusi, str. Republicii, nr. 1, judetul Bacau, nr.41852/04.12.2024;
- Hotararea Consiliului Local nr. 232/19.12.2024 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în orașul Buhuși;
- Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.25, alin.1, art.31[^]3, art.32, alin.1, lit.c, art.45, lit.b, art. 47, alin. (1), (2),(3), lit.h, alin.5, art. 56, alin.4, alin.6, alin.7 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Unității Administrativ Teritoriale Buhuși aprobat prin HCL nr. 75 din 2002 prelungit prin HCL 31 din 29.03.2012, HCL 68 din 20.06.2014, HCL nr. 80 din 28.07.2016, HCL 196 din 29.11.2018, HCL 194 din 26.10.2023;
- Hotararea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic general – indicativ GM-010-2000;
- Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 privind ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.4,lit.d,art.5 și art.6 din Ordinul 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;
- avizul nr.2790/29.01.2025 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr.2792/29.01.2025 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr.2993/30.01.2025 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.2995/30.01.2025 al comisiei juridice – favorabil;
- Dispozițiile 129, alin. (2), lit. c), art. 139, art. 140 alin. (1), art. 196, alin. (1) lit. a), art. 197, art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Extindere spațiu comercial, construire cale de acces principală și secundară“ , bd. Republicii, nr. 1, oraș Buhuși, jud. Bacău, conform proiect ce este prevazut în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(1) Termen de valabilitate al P.U.Z-ului: 5 ani de la data aprobării.

(2) Prevederi ale P.U.Z-ului:

- a) Se propune reglementarea urbanistica in intravilanul orasului Buhusi a suprafetei de teren de 81.40 mp in proprietatea S.C DARILEX ONE S.R.L si incadrarea acesteia in zona institutii publice si servicii.
- b) Suprafata de teren studiata este incadrata in UTR 1 – CENTRU;
- c) Functiuni predominante: institutii publice si servicii (Is);
- d) Hmax = + 4,00 m (P);
- e) P.O.T max = 95,75 %;
- f) C.U.T max = 0,96;
- g) Retragera minima fata de aliniament: 12,80/13,00 m;

- h) Retrageri minime fata de limitele laterale: 0,0 m spre N-V; 0,0 m spre S-E;
- i) Circulatii si accesuri: accesul principal la amplasament se realizeaza prin intermediul strazii Republicii, existent pe latura de sud-vest a acestuia si accesul secundar se realizeaza prin intermediul drumului de acces din zona de nord-est. Accesele pietonale vor fi realizate dinspre trotuarele adiacente drumurilor cailor de acces. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii cat si in timpul functionarii cladirilor se face in zona de parcare special amenajate, unitatea avand in proximitate spatii de parcare publice special amenajate pentru a deserve cladirea.
- j) Echipare tehnico-edilitara: cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente, se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii. Dată fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platform exterioare. Sistemizarea verticala se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare fara sa afecteze proprietatile vecine. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice/private si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

Art.2. Prezenta hotărâre va fi comunicată Arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Buhuși, Structurii Arhitect-șef a Consiliului Județean Bacău și va fi adusă la cunostință publică, în condițiile legii.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi contestată, în termen de 30 de zile, la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.4. Prin grija Secretarului General al Unității Administrativ Teritoriale Orasul Buhusi, prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BURHUI FLORIN-BOGDAN**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
Cons. Jur. OANA MIHAI**

Hotărârea nr. 22

Din 30.01.2025

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți 17+1 telefonic</i>	18
<i>Voturi „pentru”</i>	18
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 30.01.2025, cu unanimitate de voturi.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES
PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ**

AMPLASAMENT: jud. Bacău, oraș Buhuși, str. Republicii, nr. 1, nr. cad. 60590,
60590-C1-U7, 66473

BENEFICIARI: SC DARILEX ONE SRL, CUI 39450140

PROIECTANT: S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:**

S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.

URBANISM:

S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.
SEF PROIECT - ARH. DRAGOS CIOLACU

INSTALATII:

S.C. RUDMIS GROUP S.R.L.
ING. IOAN MIȘCA

TOPOMETRIE:

P.F.A. ALEXANDRU PASCARIU
ING. ALEXANDRU PASCARIU

Proiect nr. 117/2024

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou general al P.U.Z.

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE (DOCUMENTE, STUDII ȘI AVIZE)

1. Certificat de urbanism
2. Acte de proprietate
3. Extrase C.F. + Carte Funciara/ Intabulare
4. Aviz de oportunitate
5. Avize:
 - Agentia pentru Protectia Mediului;

- DELGAZ GRID S.A., energie electrica;
- DELGAZ GRID S.A., gaze naturale;
- Apa- Vital S.A. - apa, canalizare;
- Aviz DSP;
- Aviz Salubritate;
- Acordul Riveranilor;
- Informarea și consultarea publicului;
- Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ.

6. Ridicare topografica vizată de OCPI Iași

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinație specială

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

•	Planșa U0	Plan de încadrare în teritoriu	sc:1/2000
•	Planșa U1	Situație existentă	sc:1/500
•	Planșa U1.1	Situația existentă – Circulații și Accese	sc:1/1000
•	Planșa U2	Reglementări urbanistice - Zonificare	sc:1/500
•	Planșa U2.1	Reglementări urbanistice – Propunere mobilare	sc:1/500
•	Planșa U3	Reglementări Echipare edilitară	sc:1/500
•	Planșa U4	Proprietatea Asupra Terenurilor	sc:1/500
•	Planșa U5	Ilustrare Urbanistică	sc: -



Proiectant de
specialitate urbanism
arn. Dragoș Ciolacu

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ
Beneficiari:	SC DARILEX ONE SRL, CUI 39450140
Amplasamentul:	jud. Bacău, oraș Buhuși, str. Republicii, nr. 1, nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473
Proiectant general:	S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. arh. Ionuț-Emanuel Diaconu arh. Simona Diaconu-Cercel
Proiectant de specialitate:	S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L. arh. Dragoș Ciolacu
Subproiectanți, colaboratori:	
Topometrie	Ing. Alexandru Pascariu
Tehnico-edilitare	Ing. Ioan Mișca
Data elaborării:	SEPTEMBRIE 2024

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

- **Solicitări ale temei program**

Lucrarea urmărește să reglementeze modul de ocupare a terenului aflat în zona centrală din intravilanul orașului Buhuși, noile aliniamente, accesul pietonal principal și cel secundar, în condițiile în care beneficiarul dorește extinderea unui spațiu comercial existent (conform recomandării din certificatul de urbanism) și realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și integrarea acestuia în cadrul prevederilor Planului Urbanistic General.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va întocmi cu scopul de a determina: posibilitățile legale de realizare a construcțiilor, relația cu contextul urban din zona proprietății, stabilirea regimului economic și tehnic în concordanță cu P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare, pe un teren aflat în zona centrală a orașului Buhuși.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului. În acest sens P.U.Z.-ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcțiile și de asemenea, va determina regimul tehnic - economic ce se impune în zona centrală studiată.

- **Descrierea investiției inițiale în zona PUZ-ului**

Beneficiarii investiției SC DARILEX ONE SRL., intenționează să reglementeze construirea/extinderea pe un teren în suprafață de 81,40 mp la care se adaugă suprafața spațiului comercial existent de 135,17mp, în total rezultă suprafața de 216,57mp, în intravilanul orașului Buhuși, zona centrală.

Derularea acestui proiect se impune ca necesitate, apreciindu-se profilul și potențialul de dezvoltare a teritoriului în discuție, precum și voința de a oferi acestei zone, o estetică corespunzătoare, acestuia atribuindu-se Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) – **UTR1 (zona instituțiilor publice și servicii)**. Subzone funcționale: subzona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri, subzona instituțiilor publice și servicii de interes general, subzona parc orășenesc. Utilizări permise: obiective de interes public, locuințe colective, zone verzi amenajate, acele pietonale, carosabile, parcaje.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistic al zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică care vor defini zona și relațiile ei cu zonele învecinate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiantă** Funcțiunile propuse se înscriu în programul de dezvoltare a orașului Buhuși prin realizarea de noi zone cu funcțiuni de instituții publice și servicii.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, zonă centrală nereglementată (acoperind toate funcțiunile: locuire, dotări, circulație, spații verzi, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zonă au mai fost întocmite următoarele documentații de urbanism:

- Planul Urbanistic General orașului Buhuși;

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu PUZ**

Concomitent, pentru întocmirea P.U.Z.-ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte, în urma cărora s-au elaborat unele documentații:

- planuri topografice;
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- identificarea situației juridice a terenurilor;
- identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

- **Date statistice**

Nu există date statistice oficiale referitoare la această zonă.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Pentru această zonă nu există proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

La baza întocmirii planului urbanistic zonal, s-au avut în vedere:

- Prevederile art. 32 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și în baza temei de proiectare stabilită împreună cu beneficiarul. La întocmirea documentațiilor viitoare se vor respecta prevederile următoarelor legi, normative și prescripții tehnice:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-200 aprobat prin Ordinul 176/N/1999 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată la 6 iulie 2015 cu Legea 177 /2015.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Condiționările impuse prin avizul de oportunitate și prin avizele solicitate de certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Posibilitatea de dezvoltare a cadrului construit și amenajat al orașului Buhuși, au impus alegerea acestei zone pentru dezvoltarea funcțiunii de servicii/spații comerciale.

Prezenta documentație urmărește integrarea clădirilor în zonă și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării ca Zonă Metropolitană, Orașul Buhuși va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât în interior cât și spre exterior, fiind necesare: modernizarea și extinderea rețelelor edilitare existente, a căilor de circulație și nu în ultimul rând înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată se află în zona centrală - instituții publice și servicii pe teren proprietate privată - ceea ce creează premisele unei dezvoltări firești în raport cu necesitățile cu specificul țesutului urban învecinat (atârpriin deservirea cu utilități edilitare câși prin funcțiuni și indicatori urbanistici similari).

Din punct de vedere funcțional, noua investiție dezvoltă funcțiuni prezente în zonele din vecinătate, fiind necesară reglementarea urbanistică pentru asigurarea edificării în condiții optime. Dezvoltarea rețelelor edilitare pentru deservirea obiectivului propus se va face pe cheltuiala investitorului.

Prezenta documentație urmărește reglementarea a două parcele / numere cadastrale, situate în intravilanul Oraș Buhuși, jud. Bacău, pentru definirea a indicatorilor urbanistici, a aliniamentelor, a modului de asigurare a acceselor și a utilităților, cu scopul extinderii spațiului comercial existent și modificarea aliniamentelor existente. Reglementarea urbanistică se propune pe o suprafață de teren o de 81,40 mp in proprietata SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 pe o suprafață de 53,40m² și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune -SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m² și atribuirea destianției UTR1 (zona instituții publice și servicii).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Amplasamentul este situat în intravilanul orașului Buhuși, jud. Bacău, numărul cadastral nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473, cu o suprafață de teren de 81,40 m² pe care se va propune extinderea spațiului comercial existent. Spațiul comercial existent propus spre extindere are suprafața construită de 135,17m².

Accesul principal la amplasament se realizează prin intermediul străzii Republicii, existent pe latura de sud - vest a acestuia și accesul secundar se realizează prin intermediul drumului de acces din zona de nord-est. Pe amplasament nu există locuri de parcare.

Terenul aparține beneficiarului conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 și conform a CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024 și are următorii vecini:

- **La nord vest:** spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena;
- **La sud vest:** spațiu exterior și str. Republicii;
- **La sud est:** spațiu comercial – Titu Marieta;
- **La nord est:** spațiu exterior/parcare și drum acces.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform P.U.G. al orașului Buhuși, parcela studiată prin P.U.Z. se află în intravilan. Destinația stabilită prin PUG este de zonă de zonă instituții publice și servicii și funcțiuni complementare. Folosința actuală a terenului este "curți construcții", iar prin P.U.Z. propus se dorește reglementarea urbanistică a terenului aflat în zonă centrală cu scopul extinderii spațiului comercial existent și modificarea aliniamentelor existente, regim de înălțime Parter pe lot UTR1, precum și asigurarea numărului de locuri de parcare asociate unor astfel de funcțiuni prin concesionare sau cumpărare, dacă este cazul. Teritoriul zonei se încadrează într-un climat de tip temperat-continental, de nuanță mai excesivă în zona colinară și mai moderată în zona de podiș.

Nu a fost cazul de realizarea unui Studiu Geotehnic.

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației

Principala cale de comunicație din zona o reprezintă Str Republicii, drum asfaltat cu 2 benzi. Acest drum este modernizat, are un sistem de iluminat public și trotuare pentru circulația pietonală.

- **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**

Este necesară întreținerea periodică a acestora.

- **Capacități și trasee ale transportului în comun**

Cea mai apropiată stație de transport în comun se afla la aproximativ 500 m nord-nord-vest, la str. Republicii și pe raza oraș Buhuși.

- **Intersecții cu probleme**

Nu există.

- **Priorități**

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Este necesară întreținerea periodică a trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Este necesară întreținerea periodică a canalelor de colectare a apelor meteorice aferente căii de acces la teren.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Folosința actuală a terenului este "curți construcții / spațiu comercial" – teren construit parțial.

Amplasamentul ce a generat documentația PUZ este construit parțial.

Terenul studiat prin P.U.Z. este situat în intravilanul orașului Buhuși, jud. Bacău, numărul cadastral nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473, cu o suprafață de teren de 81,40 m² la care se adaugă suprafața spațiului comercial în suprafață de 135,17 m² și este proprietatea SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 pe o suprafață de teren de 53,40m² și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m².

Prin documentația PUZ studiul de față propune:

- reglementarea a două parcele / numere cadastrale, situate în intravilanul Oraș Buhuși, jud. Bacău, pentru definirea a indicatorilor urbanistici, a aliniamentelor, a modului de asigurare a acceselor și a utilităților.
- Prin documentația P.U.Z. se va reglementa modul de ocupare a terenului aflat în zona centrală a orașului, noile aliniamente, accesul pietonal principal și cel secundar, în condițiile în care beneficiarul dorește extinderea unui spațiu comercial existent (conform recomandării din certificatul de urbanism), cu acoperiș terasă sau șarpantă, **regim de înălțime Parter pe lot UTR1**.
- Zona studiată se află în UTR1 (zona instituții publice și servicii), în zona centrală a orașului, într-o zonă fără reglementări urbanistice explicite în regulamentul de urbanism, pe teren proprietate - ceea ce creează premisele unei dezvoltări firești în raport cu necesitățile cu specificul țesutului urban învecinat (atât prin deservirea cu utilități edilitare cât și prin funcțiuni și indicatori urbanistici similari).
- Din punct de vedere funcțional, noua investiție dezvoltă funcțiuni prezente în zonele din vecinătate, fiind necesară reglementarea urbanistică pentru asigurarea edificării în condiții optime.
- Dezvoltarea rețelelor edilitare pentru deservirea obiectivului propus se va face pe cheltuiala investitorului.

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

- **La nord vest:** spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena;
- **La sud vest:** spațiu exterior și str. Republicii;
- **La sud est:** spațiu comercial – Titu Marieta;
- **La nord est:** spațiu exterior/parcare și drum acces.

• **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. al orașului Buhuși, aprobat prin HCL, parcela studiată prin P.U.Z. se află în intravilan și destinația stabilită prin PUG este UTR1 (zona instituții publice și servicii)/zonă centrală.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de **216,57 mp**, suprafață aflată exclusiv în intravilanul orașului Buhuși.

La momentul elaborării acestui proiect, pe terenul studiat există o parte din construcția propusă spre extindere.

Amplasamentele învecinate sunt majoritar construite. Se va ține cont de estetica propusă de ansablul comercial și rezidențial, de la limita proprietății de nord-est.

• **Aspectele calitative ale fondului construit**

În zona studiată, în vecinătatea amplasamentului, la limitele proprietății de nord-est și nord-vest, putem remarca construcții cu o arhitectură curată, cu un stil arhitectural clar definit prin elemente constructive și detalii caracteristice.

Având în vedere evoluția zonei în ultima perioadă, extinderea imobilului existent cu funcțiunea de spațiu comercial cu regimul de înălțime Parter se înscrie în tendința de dezvoltare generală a zonei. Realizarea construcțiilor propuse se integrează armonios în cadrul construit existent.

• **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Serviciile sunt asigurate de unitățile de specialitate amplasate în orașul Buhuși.

În zona studiată, serviciile publice sunt reprezentate de căile rutiere de acces și de echiparea tehnico-edilitară existentă.

• **Asigurarea cu spații verzi**

În apropierea amplasamentului există spații verzi amenajate.

• **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată nu este supusă unor riscuri naturale. Terenul prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări și nu prezintă probleme de stabilitate. Nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane.

• **Principalele disfuncționalități**

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	Starea străzilor	Str. Republicii - drum asfaltat cu 2 benzi este modernizat și are trotuare, iluminat public Cale secundară zona de Nord-Est (drum betonat) necesita modernizare – imbracaminte, asfaltare, rigole, trotuare, iluminat public
2.	Profile necorespunzatoare traficului	Lațime variabila, cu trotuare și îmbrăcăminte din pamant
3.	Intersectii conflictuale	Nu este cazul
4.	Stanjeniri intre functiuni	Nu este cazul
5.	Starea fondului construit	Bun
6.	Ocuparea terenurilor	Zona în studiu este parțial construită
7.	Condiții grele de fundare	Conform studiului geotehnic – nu este cazul
8.	Nivel ridicat al apelor freatice	Conform studiului geotehnic – nu este cazul
9.	Riscuri naturale și antropice	Zona fără riscuri naturale
10.	Surse de poluare	Trafic auto

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

• **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

Zona este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar, însă dezvoltarea rețelelor edilitare pentru deservirea obiectivului propus se va face pe cheltuiala investitorului.

• **Alimentarea cu apă**

Nu este cazul.

• **Canalizare**

Nu este cazul.

• **Alimentarea cu energie electrică**

Nu este cazul.

• **Telefonie, cablu și internet**

Nu este cazul.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

Dezvoltarea rețelelor edilitare pentru deservirea obiectivului propus se va face pe cheltuiala investitorului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform prevederilor Ordinului MLPAT Nr. 176 / N / 16.08. 2000 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", problemele de mediu se tratează urmare analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

• **Relația cadrul natural — cadrul construit**

Implementarea proiectului de plan în zonă valorifică potențialul natural al acesteia prin realizarea unor construcții care se încadrează, din punct de vedere architectural, în cadrul natural existent. Nu este cazul de realizare a unui studiu geotehnic, extinderea spațiului comercial se va realiza pe o platformă betonată existentă și se va realiza dintr-o structură ușoară, metalică.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generală și locală asigurată, în condițiile respectării expertizei tehnice existente.

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice pe amplasamentul aferent implementării proiectului de plan.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Sistemul căilor de comunicații este reprezentat, în zona studiată, de drumul Str. Republicii, zona cu trafic auto dens.

Proiectul de plan prevede sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor provenite din precipitații sau din alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante de minim 2%.

Alimentarea cu energie electrică și gaz metan se va realiza prin cooperare cu instalațiile existente în zonă.

Sistemele proiectate pentru asigurarea utilităților pe amplasament nu prezintă riscuri pentru zona studiată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Consultarea listei monumentelor istorice arată că în zona studiată nu există valori de patrimoniu.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona nu prezintă potențial balnear. Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Prezentarea opțiunilor populației**

- **Punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Organele administrative locale ale orașului Buhuși, cât și populația, promovează acest tip de dezvoltare, rezolvări punctuale în teritoriul comunei, oferind avantaje atât investitorilor cât și autorităților locale.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate**

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. nu beneficiază de toate dotările edilitare din zona (apa, canalizare, curent electric, telefonie și cablu - Tv, gaz).

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în imediată apropiere a unei căi de circulație de trafic local precum și existența amplasamentului adiacent unei zone în continuă dezvoltare.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Prezentarea sintetică a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice**

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z. actual se desprind următoarele concluzii:

- pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu expertiza tehnică existentă pentru asigurarea stabilității,
- se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zona și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor insuficient dezvoltate;
- se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare (apa - canalizare, gaze, electricitate și telefonie).

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Anterior PUZ a fost elaborat:

- **PUG – Plan Urbanistic General al orașului Buhuși.**

Prezenta documentație urmărește reglementarea urbanistică în intravilanul orașului Buhuși a suprafeței de teren și spațiu comercial existent de **216,57mp** în proprietatea domnului S.C. DARILEX ONE S.R.L. și CU destinația **UTR1** – zona instituții publice și servicii, zona centrală a orașului Buhuși.

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referință. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor**.

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art. 17** din **RGU** (Anexa 3).

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **Art. 18** din **RGU**.

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art. 24** din **RGU** și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996 și **Codul civil**, art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, dar și respectarea Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 completat ulterior cu Ord. MS 994/2014. **Construcțiile** se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil sau cu acord notarial vecini.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile **art. 25** din **RGU**, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art. 616-619.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

La **realizarea de rețele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** și **art.28** din **RGU**.

În cazul orașului Buhuși care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale**, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

- lotul să aiba forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Parcelarea.

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **RGU** și detaliile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 10,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca

diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32** din **RGU**. De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

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

Parcajele: Parcarea va fi asigurată conform legislației în vigoare. Acestea vor fi asigurate utilizând o parcare publică aflată la mai puțin de 50m de obiectiv.

Spații verzi. Se va aloca minim 2% din suprafața terenului pentru amenajarea spațiilor verzi.

Împrejurimi. Se vor respecta prevederile art.35 din RGU și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Soluția propusă va folosi forma naturală a terenului în mod favorabil, astfel încât poziționarea clădirilor să valorifice cadrul natural și să potențeze imaginea zonei.

Clădirile propuse vor fi amplasate astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădiri și din locuințele învecinate, conform ordinului nr 119/2014 art. 3 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Prin proiect se propune realizarea unui volum extins cu o arhitectură modernă, cu deschideri mari spre exterior (pe două și/ sau trei laturi), cu elemente constructive corect fixate, îmbinate și etanșizate (adaptat la condițiile climatice), cu structura de rezistență din cadre de beton armat și/sau zidărie portantă, lemn sau metal.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

- **În funcție de prevederile P.U.G. în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare**

Amplasamentul are acces direct din str. Republicii.

- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări).**

Pentru o mai bună circulație pietonală și realizarea unui acces facil pe amplasament se propune realizarea unor racordări la drumurile și străzile existente în zonă.

Prin acest P.U.Z. se propune:

- reglementarea a două parcele / numere cadastrale, situate în intravilanul Oraș Buhuși, jud. Bacău, zona centrală a orașului, pentru definirea a indicatorilor urbanistici, a aliniamentelor, a modului de asigurare a acceselor și a utilităților.
- Prin documentația P.U.Z. se va reglementa modul de ocupare a terenului în zona centrală a orașului, noile aliniamente, accesul pietonal principal și cel secundar, în condițiile în care beneficiarul dorește extinderea unui spațiu comercial existent (conform recomandării din certificatul de urbanism), cu acoperiș terasă sau șarpantă, **regim de înălțime Parter pe lot UTR1.**
- Zona studiată se află în UTR1 (zona instituții publice și servicii), într-o zonă fără reglementări urbanistice explicite în regulamentul de urbanism în zona centrală a orașului, pe teren proprietate - ceea ce creează premisele unei dezvoltări firești în raport cu necesitățile cu specificul țesutului urban învecinat (atât prin deservirea cu utilități edilitare cât și prin funcțiuni și indicatori urbanistici similari).
- Din punct de vedere funcțional, noua investiție dezvoltă funcțiuni prezente în zonele din vecinătate, fiind necesară reglementarea urbanistică pentru asigurarea edificării în condiții optime.
- Dezvoltarea rețelelor edilitare pentru deservirea obiectivului propus se va face pe cheltuiala investitorului.
- Circulația în interiorul parcelei se va face pe str. Republicii ce va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență, dar și circulații pietonale.

Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

Nr. parcuri calculate:

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)**

Trotuarele propuse prin P.U.Z. sunt dimensionate conform normativelor, și pot prelua pietonii din străzile existente în zonă.

Nu sunt amenajate piste pentru bicicliști în zona studiată.

Pentru persoanele cu handicap locomotor se vor amenaja rampe la trecerile de pietoni și la unele obiective de interes general din zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul face parte din intravilanul oraș Buhuși. Terenul studiat cu funcțiuni omogene se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), cu indicativul **UTR1 – zona instituții publice și servicii**.

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de **216,57 mp**, cu o suprafață de teren aflată în posesia beneficiarului SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 de 53,40m² împreună cu spațiul comercial existent în suprafață de 135,17m² și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m².

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.), aceasta se constituie într-o singură Unitatea teritorială de Referință: **UTR1 – zona instituții publice și servicii**.

Reglementările zonei se vor studia împreună cu planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

UTILIZĂRI ADMISE

- terenul este situat în UTR1 (zona instituții publice și servicii).
- subzone funcționale: subzona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri, subzona instituțiilor publice și servicii de interes general, subzona parc orășenesc.
- utilizări permise: obiective de interes public, locuințe colective, zone verzi amenajate, acele pietonale, carosabile, parcaje.
- amenajări aferente construcțiilor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, amenajări exterioare, împrejurimi, căi de acces pietonale și private etc.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri fotovoltaice, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca activitatea sa nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere ca au o arie de servire de 250 m;
- se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii comerciale și rezidențiale sau / și a celor admise.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

• AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI PE PARCELĂ

Aliniament stradal

- **Retragere** 12.80/13,00m față de ax drum str. Republicii;;

Regim de aliniere principal stradal

- 0,0 m față de limita parcelei, spațiu exterior și str. Republicii;

Regim de aliniere lateral

- 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena;
- 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – Titu Marieta;

Regim de aliniere posterior

- 0,0 m față de limita parcelei, spațiu exterior/parcare și drum acces.

Aliniamentele principale și limitele laterale pot fi depășite de balcoane și logii. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cotă de nivel este peste 3.00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor nu se include în suprafața construită, conf. Legii 350/2001.

Se poate construi până la limita Codului Civil sau cu acordul vecinilor până la limita de proprietate.

• ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRII

Pentru terenul studiat se stabilește regimul maxim de înălțime **Parter** și înălțimea maximă de **4,00m**, de la cota +0,00, măsurată de la cota platformei existente la înălțimea la coamă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Pentru amplasamentul studiat se propun următorii indici urbanistici:

Bilanțul teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL					
Nr. Crt.	Specificație	Situație existentă		Situație propusă	
		Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
1	Suprafață teren cu drept de folosință	53.40m ²	-	53.40m ²	-
2	Suprafață teren concesionat	28.00m ²	-	28.00m ²	-
	cale acces extindere sp.com.	5.80m ² 22.20m ²	-	5.80m ² 22.20m ²	-
3	Suprafață construită spațiu comercial existent	135.17m ²	-	135.17m ²	-
4	Suprafață terasă (aferentă teren cu drept de folosință și parțial teren concesionat)	72.20m ²	-	-	-
5	Suprafață construită extindere	-	-	72.20m ²	-
CONCLUZII					
6	Suprafață construită (spațiu comercial + extindere)	-	-	207.37m ²	95.75%
7	Suprafață cale acces	-	-	5.80m ²	2.70%
8	Suprafață spațiu verde	-	-	3.40m ²	1.60%
9	TOTAL	-	-	216.57m ²	100.00%

Suprafața de **216,57 mp** este suprafața studiată prin P.U.Z. și aparține **S.C. DARILEX ONE SRL**.

Valorile procentului de ocupare a terenului - **P.O.T. vor fi de maxim 95,75%**.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului - **C.U.T. va fi maxim 0,96 mp ADC/mp teren**.

Volumetria construcției, proporția POT, CUT și regimul de înălțime poate varia la autorizație, cu respectarea R.L.U. al P.U.Z. aprobat și a avizelor obținute.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Condiții de echipare edilitară

Pentru asigurarea utilităților în zona studiată se propune echiparea edilitară a construcțiilor de pe amplasamentul studiat, prin bransarea la rețelele edilitare de distribuție din zonă: rețea de alimentare cu apă, rețea de evacuare a apelor uzate menajere și pluviale, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de distribuție a gazului metan de presiune redusă precum și rețele de telefonie, cablu și internet.

Clădirile propuse în zona studiată vor fi echipate cu următoarele instalații tehnico-edilitare interioare:

- Instalații interioare cu apă potabilă;
- Instalații interioare de canalizare a apelor uzate menajere;
- Instalații interioare de canalizare a apelor pluviale de pe acoperișuri și de pe aleile betonate, circulații;
- Instalații de încălzire;
- Instalații electrice interioare de iluminat general;
- Instalații electrice interioare de priză;
- Instalații electrice exterioare;
- Instalații de protecție contra trăsnetelor;
- Instalații de telefonie, cablu și internet.

- **Alimentarea cu apă**

Există alimentare cu apă a clădirii propuse spre extindere, aceasta este bransată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile situate în partea de sud-vest a amplasamentului, de-a str. Republicii, rețea la care sunt racordate clădirile din zonă.

Contorizarea consumului se va realiza prin intermediul apometrelor montate în incinta proprietății.

Necesarul de apă pentru fiecare consumator în parte se va determina conform STAS 1341/1 și STAS 1478.

- **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere și a reziduurilor se va face în sistemul centralizat, prin extinderea rețelei existente de-a lungul str. Republicii și racordarea la rețea.

Apele uzate evacuate trebuie să respecte indicatorii de calitate prevăzuți în NTPA 002/2005.

Apele pluviale și meteorice vor fi dirijate prin rigole, colectate într-un bazin hidroizolat și utilizate la irigarea spațiilor verzi de pe amplasament.

Soluțiile de racord vor fi stabilite de furnizorul de rețea în baza unui aviz solicitat de către proprietarul imobilului.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Există alimentare cu energie electrică a clădirii propuse spre extindere. Realizarea investiției propuse impune obținerea de către beneficiar a avizelor tehnice de racordare la electricitate, în conformitate cu reglementările în vigoare din domeniul furnizării energiei electrice la consumatori. Soluția de modernizare rețea aparține furnizorului de electricitate.

- **Telecomunicații**

Alimentarea cu telefonie, cablu și internet se va realiza prin bransare la rețelele existente a mai multor operatori situate în partea de sud-vest a amplasamentului, de-a lungul str. Republicii și la care sunt racordate clădirile existente în zonă

- **Alimentarea cu căldură**

Alimentarea cu energie termică a clădirilor propuse se va realiza individual cu centrale termice în condensatie proprii pe combustibil gazos, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută.

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei - anexa 2, pct.4.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Există alimentarea cu gaze naturale a clădirii propuse spre extindere. Extinderea propusă se va executa după obținerea aprobărilor legale de la DELGAZ GRID S.A. și după verificarea capacității conductei de distribuție de presiune redusă la care se propune asigurării debitului necesar.

Modificarea rețelelor de utilități se va cunoaște în momentul realizării proiectului tehnic pentru fiecare tip de instalație în parte, după obținerea avizelor necesare. Proiectele vor fi realizate de către firme specializate, agreate de către furnizorii de utilități.

- **Gospodărie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor**

Se va încheia contract cu societatea desemnată pentru preluarea deșeurilor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

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

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, strategia de management a mediului trebuie să fie orientată către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

- **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 65%, inclusiv circulațiile auto și pietonale.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine natural sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

- **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din utilizarea construcțiilor.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze spre un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial.

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona.

Pentru menținerea nivelului de zgomot în parametri normali se propune:

- realizarea de controale periodice pentru verificarea stării de funcționare a mijloacelor de transport și a nivelului de zgomot al acestora;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate cât și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție împotriva zgomotului tot timpul anului.

Calitatea solului

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător și ridicarea lor regulată;
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

Surse și protecția împotriva radiațiilor

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

• Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri. *(dacă este cazul)*

• Epurarea și preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse în zona studiată se va realiza printr-un racord propus, cu evacuare la sistemul centralizat de canalizare al oraș Buhuși.

Apele uzate generate pe amplasament în perioada de construcție și în perioada de funcționare, se evacuează într-un bazin colector sau la rețeaua de canalizare stradală, dacă aceasta permite, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate - NTPA 002-2005.

Apele pluviale se evacuează la rețeaua de canalizare stradală, prin realizarea, urmare sistematizării verticale și în plan a amplasamentului, a unor pante de scurgere de minim 2%.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim 10,00m de ferestrele locuinței cele mai apropiate. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața terenului studiat sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorf);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamânt, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloș, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al oraș Buhuși.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Realizarea obiectivelor conform proiectului de plan nu presupune recuperarea de terenuri degradate sau realizarea de consolidări de maluri.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Toate spațiile libere adiacente construcției vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Se propune ca zonele neconstruite să fie sistematizate și plantate astfel încât să fie corespunzătoare din punct de vedere peisagistic și urban.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

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

Pentru eliminarea acestor disfuncționalități se vor lua măsuri pentru modernizarea rețelei stradale, concomitent cu modernizarea în zonă a rețelelor tehnico-edilitare raportate la noile capacități.

Protectia calității apelor:

Lucrarile de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilena de înaltă densitate PE-HD și deversarea către rețelele centralizate, se elimină posibilitatea exfiltratiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la rețeaua de canalizare stradală, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.

Protectia aerului:

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Toate spațiile libere vor fi înerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

Protectia solului si subsolului:

Măsurile de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Zgomotul din traficul rutier

Având în vedere că dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentație cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. Lucrările de proiectare nu influențează azezarile umane.

Prevenirea riscului declanșării unor accidente sau avarii cu impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător:

Realizarea obiectivelor conform prevederilor proiectului de plan urbanistic zonal, are un impact pozitiv asupra mediului în zona de amplasament, prin refuncționalizarea acesteia, respectiv prin implementarea în zonă a **extinderii spațiului comercial existent** care valorifică potențialul natural al zonei.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

• Obiective de utilitate publică existente

Nr. crt	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafata/lungimea lucrării
---------	--------------------	----------------------	-----------------------------

1	Drum Str. Republicii	local	-
2	Drum public	local	-

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de **216,57 mp**, cu o suprafață de teren aflată în posesia beneficiarului SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 de 53,40m² împreună cu spațiul comercial existent în suprafață de 135,17m² și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m².

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- **La nord vest:** spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena;
- **La sud vest:** spațiu exterior și str. Republicii;
- **La sud est:** spațiu comercial – Titu Marieta;
- **La nord est:** spațiu exterior/parcare și drum acces.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Necesitățile de dezvoltare ale zonei nu impun circulații ale terenurilor cu impact major.

Pentru a se asigura crearea unor accese pot avea loc schimburi de teren, vânzări sau concesiuni.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și va completa prin prezenta lucrare prevederile Planului Urbanistic General al orașului Buhuși.

- **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare verticală;
- organizarea rețelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

- **Priorități de intervenție**

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local Buhuși se va crea o zonă cu funcțiunea de zona instituții publice și servicii ce va avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului în vecinătatea str. Republicii, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- Tratarea unitară a construcțiilor din punct de vedere funcțional și estetic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcelele noi create destinate construirii îndeplinesc următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Asigurarea parcării în interiorul parcelei. (nu este cazul).

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

• **Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare**

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al orașului Buhuși.

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;

- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P U Z

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.
- Regulamentul Local de Urbanism stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL – prescurtat în lucrare PUZ s-a elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specific domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM
Actele normative complementare domeniului sunt:
 - Codul civil roman;
 - Legea 50/1991 actualizată;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-10-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
 - Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
 - Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
 - Ordinul Ministerului de Interne nr.775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;

- Ordinul Ministrului de interne nr. 791/1998 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă republicată cu Legea nr. 212/2006;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată prin Legea nr. 259/2006;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu completările ulterioare;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect republicată;
- Ordonanța Guvernului Nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial (aprobată prin Legea nr. 564/2001) și Anexa la OG 47/2000 cu Metodologia privind conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial;
- Hotărârea de guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul ce se constituie ca **PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ, având ca beneficiar pe SC DARILEX ONE SRL, CUI 39450140**, și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări urbanistice - zonificare ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- **La nord vest:** spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena;
- **La sud vest:** spațiu exterior și str. Republicii;
- **La sud est:** spațiu comercial – Titu Marieta;
- **La nord est:** spațiu exterior/parcare și drum acces.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor de pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în **PUZ** prin planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (plansa U2).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, prin raportul gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei:

a. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se va face exclusiv prin deversarea lor în rețeaua publică de canalizare.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în locuri special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/23.06.1997.

b. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Rețeaua publică de distribuție aparținând companiei locale.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementarilor în vigoare

Este interzisă alimentarea cu apă a populației prin folosirea instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni), apa potabilă fiind asigurată exclusiv prin intermediul rețelelor centralizate de alimentare cu apă ale localității.

Distribuția apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasă de containere și recipiente care să asigure în mod obligatoriu posibilitatea sortării prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortării deșeurilor.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compositional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale deșeurilor, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de liniște și vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate în parametri optimi de funcționare pentru evitare a propagării mirosurilor sau generării de zgomot sau discomfort vizual. Activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarit îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența existentă în alte zone ce pot servi ca model de organizare în acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:
- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în cazurile:
 - Înscriere în regimul de aliniere existent;
 - Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție;
 - Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa de reglementări urbanistice – planșa U2, în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente 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.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.);
- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.).

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare 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 proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice;
- Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului visual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.;
- Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie municipală, construcții aferente, transportul feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.).

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.);
- Îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor conform Anexei nr. 6 din R.G.U. Se va aloca minim 2% pentru amenajarea de spații verzi.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe minimum 35% din suprafața totală a terenului, din care 30% spații verzi amenajate în incinta parcelor propuse și 5% spații verzi amenajate pentru domeniu public.

ÎMPREJMUIRILE

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - R.G.U.

Se vor adopta soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Gardul va avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m dublata sau nu de gard viu.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale. Proiectanții vor avea în vedere obținerea unei imagini urbane civilizate și unitare.

11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA

În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a strazilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N., M.I. și S.R.I.).

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de **216,57 mp**, cu o suprafață de teren aflată în posesia beneficiarului SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 de 53,40m² împreună cu spațiul comercial existent în suprafață de 135,17m² și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m².

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.), aceasta se constituie într-o singură Unitatea teritorială de Referință: **UTR1 – zona instituții publice și servicii), aflată într-o zonă centrală a orașului.**

Reglementările zonei se vor studia împreună cu planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- terenul este situat în UTR1 (zona instituții publice și servicii).
- subzone funcționale: subzona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri, subzona instituțiilor publice și servicii de interes general, subzona parc orășenesc.
- utilizări permise: obiective de interes public, locuințe colective, zone verzi amenajate, acese pietonale, carosabile, parcaje.
- amenajări aferente construcțiilor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, amenajări exterioare, împrejurimi, căi de acces pietonale și private etc.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri fotovoltaice, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca activitatea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere ca au o arie de servire de 250 m;

- se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii comerciale și rezidențiale sau / și a celor admise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața parcelei rămâne neschimbată;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea de minim **4,00 m**.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul aliniamentului față de str. Rep, acesta va fi la **13,00m/12,80** față de axul străzii Republicii.

Regimul de aliniere al construcțiilor la nivelul solului este reprezentat în planșa de reglementări urbanistice cu linie roșie și roz punctată și a fost stabilit:

- **Către limita de N-V:** 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena;
- **Către limita de S-V:** 0,0 m față de limita parcelei, spațiu exterior și str. Republicii și 12.80/13,00m față de ax drum str. Republicii;
- **Către limita de S-E:** 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – Titu Marieta;
- **Către limita de N-E:** 0,0 m față de limita parcelei, spațiu exterior/parcare și drum acces.

Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita zonei edificabile propuse în planșa de regulament (Plansa 2).

Aliniamentele principale și limitele laterale pot fi depășite de balcoane și logii. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cotă de nivel este peste 3.00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor nu se include în suprafața construită, conf. Legii 350/2001.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Regim de aliniere lateral**

- **0,00** m față de limita de proprietate din partea de nord-vest și sud-est;
Către limita de S-E: 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – Titu Marieta;
Către limita de N-V: 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena.

În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcțiilor se pot amplasa spații verzi, alei, circulații pietonale, circulații auto, parcaje.

Se poate construi până la limita Codului Civil sau cu acordul vecinilor până la limita de proprietate.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul principal la amplasament se realizează prin intermediul străzii Republicii, existent pe latura de sud - vest a acestuia și accesul secundar se realizează prin intermediul drum acces din zona de nord-est.

Accesele pietonale vor fi realizate dinspre trotuarele adiacente drumurilor cale de acces străzii Republicii.

Pentru toate categoriile de construcții se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu - se în mod special:

- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- interzicerea suprafețelor betonate mari, în afara circulațiilor adiacente construcțiilor.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se face în zonă de parări special amenajate, unitatea având în proximitate spații de parcare publice special amenajate pentru a deservi clădirea.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru terenul studiat se stabilește regimul maxim de înălțime **Parter**, cu înălțimea maximă de **4,00m**, măsurată de la cota +0,00 / accesului, la coamă.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietățile vecine.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice/ private și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Se va alocă un minim de 2% pentru amenajarea unui spațiu plantat verde.

Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. (dacă este cazul)

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 12 – ÎMPREJMUIRI

Spre strada Republicii se va realiza o împrejmuire verde din gard viu cu înălțimea de 1,00m – 1,50m.

Nu vor exista garduri spre limitele separative posterioare și laterale între proprietăți.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, etc.).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **95,75%**.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **0,96** mp ADC/mp teren

ARTICOLUL 15 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa conform legislației în vigoare.

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 16 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z. - ULUI

Se vor întocmi planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. 1 – zonă instituții publice și servicii

PLAN DE ACȚIUNE, CONFORM ART. 18 DIN ORDINUL 233/2016

Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT: 117/2024

DENUMIRE PROIECT: PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ

AMPLASAMENT: jud. Bacău, oraș Buhuși, str. Republicii, nr. 1, nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473

BENEFICIARI: S.C. DARILEX ONE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.

DATA ELABORARII: 2024

Plan de acțiune

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare: Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare verticală și organizarea rețelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Priorități de intervenție

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea și extinderea (dacă este cazul) drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Extinderea rețelelor edilitare din zona, dacă este cazul;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local se va crea o zonă cu funcțiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului în apropierea unei circulații importante, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate prin:

- Tratarea unitară a construcțiilor din punct de vedere funcțional și estetic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcarii în interiorul parcelei. (dacă este cazul)

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentația PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al UAT-ului.

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiectivelor de utilitate publică;
- Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;

- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

Propuneri vizand protectia mediului

Se va avea în vedere sistematizarea verticala a suprafețelor pentru scurgerea apelor pluviale la sistemul centralizat de canalizare.

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor mentine în limitele normale.

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție.

Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenjata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda, vor fi inierbate și plantate cu arbore la fiecare 100mp.(dacă este cazul)

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar în cazul acceselor.



