

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 63 din 19 octombrie 2023

În scopul: Desfășurare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu etaj unitat de spații comerciale, amplasare teren publicitar și reclama luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren.

Ca urmare a cererii adresate de MOUNTAIN RESORT SRL 29223094, cu domiciliul/sediu în județul BACĂU, municipiul SLANIC MOLDOVA, sectorul/satul , cod poștal 600068, str. ARMONIEI nr. 2 bl. sc. , et. ap. , telefon/fax 0749082310, e-mail , înregistrată la nr. 12503 din 16 octombrie 2023, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BACĂU, orașul SLANIC-MOLDOVA, sectorul/satul , cod poștal 605500, str. NICOLAE BĂLCESCU nr. 52, bl. sc. , et. ap. , sau identificat prin Extras Din Planul Urbanistic, Extras De Carte Funciara Nr. Cadastral 60065, 60065-C1, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 44/2000, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local SLANIC-MOLDOVA nr. 18/25 aprilie 2002, ... în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren în suprafață de 2905 mp., din acte, (2815 mp., din masuratori) și construcția C1 clădire birouri (P) situate în orașul Slanic Moldova, strada Nicolae Bălcescu nr.52, identificare sub nr. cadastral, 60065, 60065-C1, sunt proprietatea S.C. MOUNTAIN RESORT S.R.L., deținute în baza Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 81/26.01.2015 încheiat de B.N. Opriș Mircea. Potrivit mențiunii din Extrasul de Carte Funciara nr. 60065 eliberat de B.C.P. Onești la data de 05.10.2023, imobilele sunt grevate de sarcini, drept de ipotecă, valoare, 110000 EUR, dobândit prin cumpărare, cota actuală 1/1, în favoarea S.C. SENSOC S.R.L. Conform Act notarial nr. 694/21.03.2022 emis de B.N.P. Cristodor Elena, se notează interdicție de ipotecare, înstrăinare, închiriere, abipire, dezprire, licențiere, cumpărare, imobil, în favoarea S.C. SENSOC S.R.L. Având în vedere sarcinile care grevează imobilele se impune ca până la data de autorizare să se obțină avizul Favorabil pentru demolare și construire de la S.C. SENSOC S.R.L. Accesul la teren se realizează dintr-un drum de acces comun secundar, proprietate privată, având nr. cadastral 62064 cu legătură la drumul public strada Nicolae Bălcescu aflat în administrarea UAT Slanic Moldova. Imobilul nu se află în zona unor monumente istorice sau situri și nici în zonă inundabilă și nici în alveoacă de teren.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLIOSITATE ACTUALĂ: teren cuți construcții intravilan pe care este edificată o construcție tip parter în suprafață construită la sol de 118 mp., având denumirea clădire birouri.

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. al orașului - zona unităților economice (Id) - subzona depozite, (U1R.F.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul cu suprafață de 2815 mp., împreună cu construcția C1 clădire birouri (P) se află situate în zona având **Funcțiune edomaniată** este aceea de producție de tip extractiv și prelucrarea lemnului, construcții agrozootehnice, piscicultură, transport și prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise: construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii, căi de comunicație rutieră și construcții aferente, construcții aferente lucrărilor tehnico-edilare, de deservire, servicii compatibile cu funcțiunea zonei.

Utilizări permise: cele cu caracter de producție sau de servicii, amenajări specifice unităților industriale și

activităților agrozootehnice, orice fel de construcții și amenajări care nu ca scop, diminuearea sau eliminarea
resurselor tehnologice,
utilizări interzise : construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona
respectivă.

Regulamentul de actualizare/modificare a documentului de urbanism și a regulărilor locale de urbanism
Terenul cu suprafața de 2815 mp (nr. cad. 60965) împreună cu imobilul cu nr. cad. nr. 60965-C1 ce va fi desființat
se află în interviul orașului Sîlnic Moldova. În zona unității economice, Subzona II- depozite iar învecinată
Moldova. Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zona obiectivului este necesar
învecinată cu Plan Urbanistic Zonal pe suprafața totală de 2815 mp conform Legii nr. 150/2001 privind
amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, art. 32, Prin Planul urbanistic
zonal se stabilesc regulile de construire, funcțiunea zonei, înălțimea clădirilor față de
coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procesul de ocupare a terenului (POT), rețeaua clădirilor față de
abținement și distanțe față de limite laterale și posibilități ale parcelor, art. 32, alin. 2-după aprobarea Planului
Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Accesul se
face din drumul comun secundar cu nr. cadastral 62064 cu legătura la strada Nicolae Bălcescu.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Possibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare:
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării:
- Învecinată Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Autorizația de construire a clădirii birouri pe
partea existentă și construirea clădirii P+1E cu cinci unități de spații comerciale, amplasare teren publicitar și
reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren.
- Clădire autorizată de desființare clădire birouri pe parter existentă.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare

și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea
competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării
efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al
autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor
investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice
competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
în situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul procedurii de evaluare a
efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are
obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE

va fi însoțită de următoarele documente:

- X a) certificatul de urbanism (copie);
- X b) dovada titlului asupra imobilului, terenului sau construcției, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi. În cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
- DIAC
- d) avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

- d 1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)
- X gaze naturale
- Alte avize și acorduri
- SC DELGAZ
- GRID SA
- X telefonizare
- SC ORANGE
- ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

- X alimentare cu energie electrică
- X salubritate
- SC DELGAZ GRID SA
- Serviciul salubritate Stanic Moldova

- d 2) avize și acorduri privind
- alimentare cu energie termică
- transport urban
- protecția civilă
- sănătatea populației

ale acestora (copie) Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat conform Legii nr. 350/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare AN Apelor Române, OCPI Bacău, Raportul informare și consultări Publicului Local de Protecție a Mediului, Compania Națională a Infrastructurii Rutiere, Direcția Județeană Pentru Cultura Bacău, Acord SC SENSOC SRL, conform extrasului de carte funciară nr. 60065/2023, Expertiza tehnică potrivit art. 18, alin. 2 din Legea 10/1995 privind cadastrul în construcții pentru imobilul cu nr. cadastral 60065 - C1 ce se desființează, Plan Urbanistic Zonal Intocmit conform Ghid Privat Metodologic, de elaborare și conținut cadru al PUZ, Indicații GM-010-2000, Avizul Structurii de specialitate a Consiliului Județean, Avizul Arhitectural PSI (dacă este cazul potrivit anexei I la HG, 571/2016), Dovada deplină de execuție a lucrării, conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Documentațiile DIAD și DIOE în vizeră) destinații imobilului cu nr. cadastral 60065-C1.

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- Alte avize, acorduri
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jnr. SICA Marcela

P. ARHITECT SEF,
Prof. dr. Ing. STAMATE Marius

Intocmit,
cons. sup. Balan Georgel Ramona



Achitat taxa de 140 lei, conform CHITANȚA nr. 5328 din 06 octombrie 2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului la data de

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L B A C Â U
O R A Ş S L Ă N I C M O L D O V A
C O N S I L I U L L O C A L
H O T Ă R Ă

privind iniţierea întocmirii Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Desfiinţare clădire birouri pe parter existentă şi construire clădire p+1e cu cinci unităţi de spaţii comerciale, amplasare totem publicitar şi reclame luminoase pe faţada imobilului, amenajare incintă şi împrejmuire teren", din oraşul Sălănic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) judeţul Bacău"

Consiliul Local al oraşului Sălănic Moldova, judeţul Bacău, întrunit în şedinţă ordinară la data de 23.12.2024,

Având în vedere:

- **Proiectul de hotărâre** privind iniţierea întocmirii Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Desfiinţare clădire birouri pe parter existentă şi construire clădire p+1e cu cinci unităţi de spaţii comerciale, amplasare totem publicitar şi reclame luminoase pe faţada imobilului, amenajare incintă şi împrejmuire teren", din oraşul Sălănic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) judeţul Bacău";
- **Referatul de aprobare** a d-lui Moraru Benone – Primarul oraşului Sălănic Moldova, înregistrat cu nr. 13786 / 18.12.2024 prin care propune iniţierea întocmirii Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Desfiinţare clădire birouri pe parter existentă şi construire clădire p+1e cu cinci unităţi de spaţii comerciale, amplasare totem publicitar şi reclame luminoase pe faţada imobilului, amenajare incintă şi împrejmuire teren";
- **raportul de specialitate înregistrat cu nr. 13755/18.12.2024** întocmit Anton Stelian, referent superior în cadrul Serviciului Urbanism în cadrul Serviciului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din Aparatul de specialitate al Primarului oraşului Sălănic Moldova, prin care se propune iniţierea întocmirii Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Desfiinţare clădire birouri pe parter existentă şi construire clădire p+1e cu cinci unităţi de spaţii comerciale, amplasare totem publicitar şi reclame luminoase pe faţada imobilului, amenajare incintă şi împrejmuire teren";
- **Prevederile** "Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr 176/N/16 August 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului;
- **Cererea nr. 12503/06.10.2023** prin care SC MOUNTAIN RESORT SRL solicită eliberarea unui certificat de urbanism în scopul "Desfiinţare clădire birouri pe parter existentă şi construire clădire p+1e cu cinci unităţi de spaţii comerciale, amplasare totem publicitar şi reclame luminoase pe faţada imobilului, amenajare incintă şi împrejmuire teren", pentru imobilul teren identificat cu nr. cad. 60065, situat str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) judeţul Bacău;

- Prevederile Certificatului de Urbanism nr. 63/19.10.2023, emis de UAT oraș Sîlnic Moldova în scopul "Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren";
- Avizul de oportunitate nr. 30/29.12.2023 emis de Consiliul Județean Bacău pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal "Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren";
- Plan Urbanistic Zonal elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Eugenia Beuran, pentru "Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren";
- prevederile art. 32, art 47 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 18, art 31, alin.1, lit.b, alin.2, alin.4 din Ordinul nr.233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8 din Lg. nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

Văzând rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orașului Sîlnic Moldova înregistrate sub nr. 13451/14 din 23.12.2024;

În temeiul art.129 alin. (1), alin. (2) lit. „b” și „c”, alin. (4) lit. „e”, alin. (6) lit. „c” și art. 136, art. 139 alin. (3) lit. „e”, respectiv art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă inițierea elaborării unei documentații Plan Urbanistic Zonal, de către SC MOUNTAIN RESORT SRL cu sediul în orașul Sîlnic Moldova, str. Armoniei, nr. 2, identificată cu CIF 29223094, cu scopul realizării obiectivului "Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren", situat în orașul Sîlnic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău, conform Certificatului de Urbanism emis de UAT oraș Sîlnic Moldova sub nr. 63/19.10.2023.

Art.2. Primarul oraşului, prin aparatul de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.3. Prin grija secretarului general al oraşului prezenta Hotărâre se va comunica:

- Instituţiei Prefectului judeţului Bacău;
- Primarului oraşului Sîlnic Moldova;
- Biroului Economic, Compartimentului Impozite şi Taxe Locale şi Serviciului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din Aparatul de specialitate al Primarului oraşului Sîlnic Moldova, pentru continuarea procedurilor administrative de organizare a licitaţiei publice şi perfectare a contractului de concesiune;

Va fi publicat prin afişare la sediul şi pe pagina de internet a Primăriei oraşului Sîlnic Moldova.

SERVICIUL URBANISM,
ref. Anton Stelian

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier Local
Aenoe Pompidu



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL ORAŞ,
Sică Marcela

Nr. consilieri locali	13
Nr. consilierilor locali prezenţi	12
Voturi „pentru”	12
Voturi „împotrivă”	0
Voturi „abţinere”	0

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.131 din 23.12.2024			
Nr. crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă calificată absolută	23.12.2024	
2	Comunicarea către primar	/...../.....	
3	Comunicarea către prefectul judeţului	/...../.....	
4	Aducerea la cunoştinţă publică	/...../.....	
5	Comunicarea, numai în cazul celui cu caracter individual	/...../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz		

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ SLĂNIC MOLDOVA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Destinătate clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, incintă și împrejurimire teren", din orașul Slănic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău"

Consiliul Local al orașului Slănic Moldova, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară la data de 22.09.2025,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind avizarea Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Destinătate clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimire teren", din orașul Slănic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău"
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Slănic Moldova nr. 131 din 23.12.2024 privind aprobarea inițierii întocmirii Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Destinătate clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimire teren", din orașul Slănic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău"
- **Referatul de aprobare** a d-lui Moraru Benone – Primarul orașului Slănic Moldova, înregistrat cu nr. 13786 / 18.12.2024 prin care propune privind avizarea Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Destinătate clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimire teren", din orașul Slănic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău";
- **raportul de specialitate înregistrat cu nr. 9194 din 16.09.2025** întocmit Anton Stelian, referent superior în cadrul Serviciului Urbanism în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Aparatul de specialitate al Primarului orașului Slănic Moldova, prin care se propune inițierea întocmirii Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Destinătate clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimire teren";
- documentația P.U.Z. – întocmită de Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran, în baza Certificatului de Urbanism emis cu nr. 63 din 19.10.2023 emis de UAT oras Slanic

Moldova de UAT, emis de UAT oraș Sîlnic Moldova în scopul "Destinîtare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren";

- Avizul de oportunitate nr. 30/29.12.2023 emis de Consiliul Județean Bacău pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal "Destinîtare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren", pentru imobilul identificat cu nr. cad. 60065, situat str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău, conform certificat de urbanism nr. 63/19.10.2023;
- Anunțul Public și procesul verbal de afișare nr. 1460 din 13.02.2025 prin care se aduce la cunoștința publică propunerile din documentația tehnică PUZ în scopul Zonal "Destinîtare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren", Sîlnic Moldova, Jud. Bacău
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8952 din 10.09.2025, elaborat de Anton Stelian, referent urbanism în cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Sîlnic Moldova;
- prevederile art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. „b”, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001, *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Sîlnic Moldova nr. 31/05.04.2013 *privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului la nivelul orașului Sîlnic Moldova*;
- prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conșinutul cadru al P.U.Z., indicative GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000;

Văzând rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul consiliului Local al orașului Sîlnic Moldova înregistrate sub nr. 9327/1 din 22.09.2025,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „b” și lit. „c”, alin. (4) lit. „f”, alin. (6) lit. „c”, alin. (7) lit. „c” și „k”, art. 136, art. 139 alin. (3) lit. „e”, respectiv art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se avizează documentația P.U.Z. în scopul realizării obiectivului "Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+Le cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren", situat în orașul Sîlnic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) județul Bacău, conform Certificatului de Urbanism emis de UAT oraș Sîlnic Moldova sub nr. 63/19.10.2023, prevăzută în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Serviciul Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Sîlnic Moldova va duce la îndeplinire prevederile prezentei Hotărâri.

Art.3. Prevederile prezentei Hotărâri pot fi contestate de persoanele interesate în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Prin grija secretarului general al orașului prezenta Hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Primarului orașului Sîlnic Moldova;
- Serviciul Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Sîlnic Moldova;
- va fi publicată prin afișare la sediul și pe site-ul Consiliului local al orașului Sîlnic Moldova.

Va fi publicat prin afișare la sediul și pe pagina de internet a Primăriei orașului Sîlnic Moldova.

SERVICIUL URBANISM,
ref. Anton Stelian

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL ORAȘ,
Sică Marcela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
Botezatu Aurelian



Nr. consilieri locali	13
Nr. consilieri locali prezenți	13
Voturi „pentru”	13
Voturi „împotrivă”	0
Voturi „abținere”	0

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 90 din 22.09.2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LI/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă o calificată o absolută o	22.09.2025	
2	Comunicarea către primar	/...../.....	
3	Comunicarea către prefectul județului	/...../.....	
4	Aducerea la cunoștință publică	/...../.....	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	/...../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz		

ANEXĂ la HOTĂRÂREA nr. 90/22.09.2025

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal cu scopul "Destinuire clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren", din orașul Sîlnic Moldova, str. Nemira nr. 80 (fostă str. N. Bălcescu, nr. 52) Județul Bacău

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ SÎLNIC MOLDOVA
CONSILIUL LOCAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN
Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002
Cod de identificare fiscală 19756197, Telefon: 0745665010, email: eugeniabeuran@gmail.com

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant urbanism:



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Șef proiect și proiectare:



c. arh. BEURAN EUGENIA

PUZ Destinuire clădire birouri pe parter existentă și construire clădire p+1e cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren
strada N. Bălcescu, nr. 52, Sîlnic-Moldova, Județul Bacău

Serviciul Urbanism,
ref. Anton Stelian

SECRETAR GENERAL ORAȘ,
cons. jur. Sică Marcela



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, CONSILIER LOCAL,
Botezatu Aurelian

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL
BĂCĂU.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: MOUNTAIN RESORT SRL

Sediu social: Loc. Slănic Moldova, Oraș Slănic Moldova, Strada Armoniei, Nr. 2, Județ Bacău

Activitatea principală: 5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare

Cod Unic de înregistrare: 29223094

din data de: 14.10.2011

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ04/1088/2011

Nr. de ordine în registrul comerțului:

J4/1088/13.10.2011

Data eliberării: 04.09.2017

DIRECTOR,

Gheorghină PATRICH

Seria B Nr. 3564272



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60065 Sianic-Moldova



Cod verificare
100159023487

Nr. cerere	30570
Ziua	04
Luna	10
Anul	2023

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan
Nr. CF vechi:15/N
Nr. cadastral vechi:3

Adresa: Loc. Sianic-Moldova, Str Nicolae Balcescu, Nr. 52, Jud. Bacau

Nr. cadastral	60065
Nr. topografic	Suprafața* (mp)
	Din acte: 2.905
	Masurata: 2.815
	suprafața din măsurători și din acte este de 2905,14 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60065-C1	Loc. Sianic-Moldova, Str Nicolae Balcescu, Nr. 52, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:118 mp; Cladire - birouri (P)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

3044 / 27/01/2015	Act Notarial nr. 81, din 26/01/2015 emis de OPRIS MIRELA;
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
19483 / 23/06/2015	1) SC MOUNTAIN RESORT SRL BACĂU, CIF:29223094
Act Administrativ nr. 1496, din 17/02/2015 emis de Primăria Sianic Moldova (act notarial 711/22.06.2015 emis de BIN Opris Mirela; act administrativ nr. 15988/25-05-2015 emis de BCPI Onești);	
B4	se noteaza modificarea suprafeței masurate a imobilului din 2905 mp în 2815 mp
B5	se noteaza actualizarea informațiilor tehnice, cu privire la adresa poștală a imobilului, respectiv str. Nicolae Bălcescu nr. 52
9704 / 22/03/2022	Act Notarial nr. 694, din 21/03/2022 emis de Cristudor Elena;
B8	se notează interdicțiile de ipotecare, înstrăinare, închiriere, alipire, dezlipire, (demolare/construire imobil) în favoarea SENSO C SRL
A1, A1.1	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

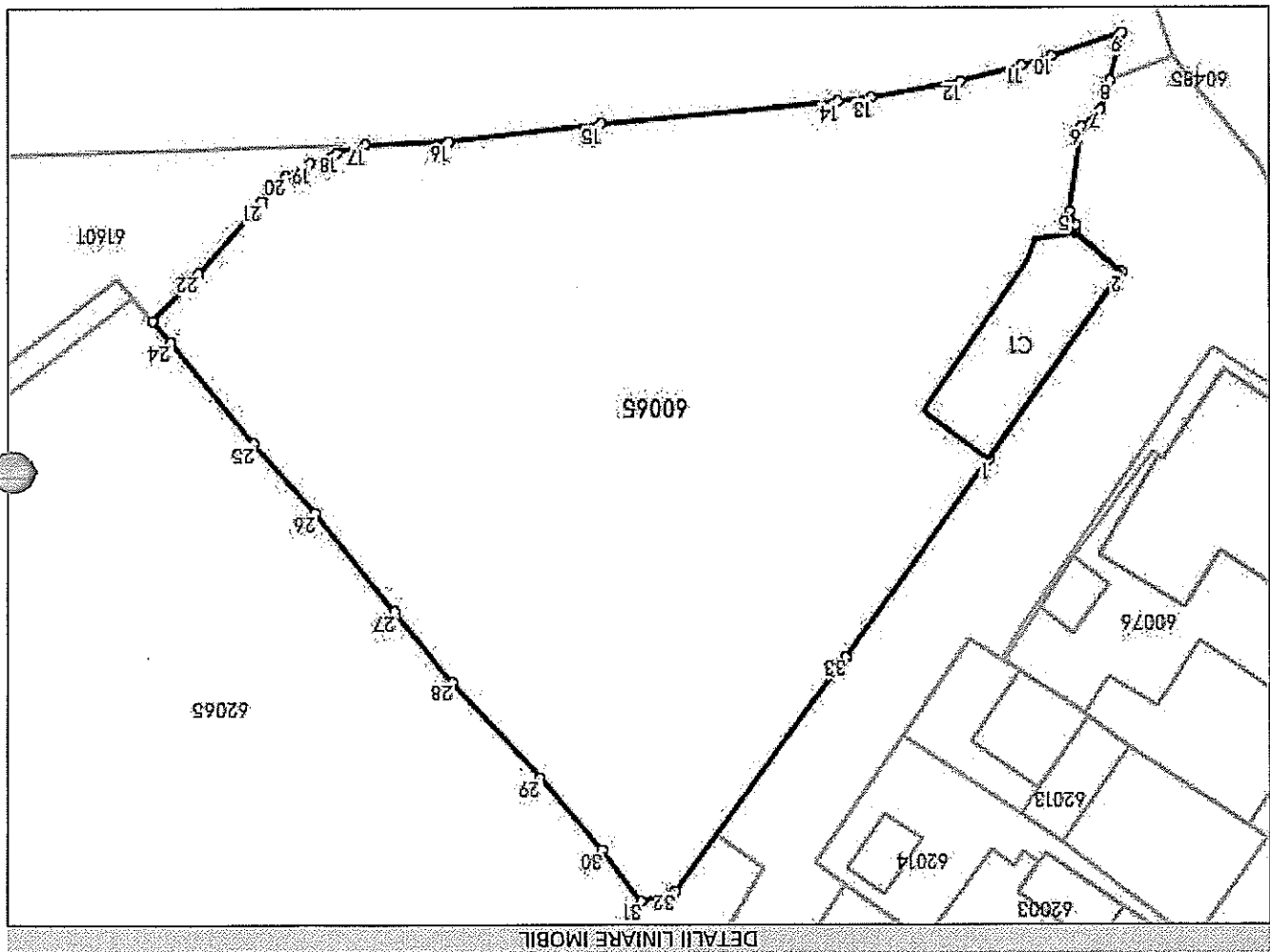
9704 / 22/03/2022	Act Notarial nr. 694, din 21/03/2022 emis de Cristudor Elena;
C10	Intabulare, drept de IPOTECĂ, Valoare:110000 EUR,, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) SENSO C SRL, CIF:18183202	
A1, A1.1	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
60065	Din acte: 2.905 Masurata: 2.815	suprafata din masuratorii si din acte este de 2905,14 mp

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2.815	-	-	-	Teren imprejmuit cu gard din metal si gard din plasa pe limita de sud si gard din prefabricate pe limita de est, conturul cladirilor pe limita de nord, din plasa si conturul cladirilor pe limita de vest.

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructiie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	60065-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte: 121 Masurata: 118	Cu acte	S. construita la sol:118 mp; Cladire - birouri (P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
---------------	---------------	-------------------------

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
---------------	---------------	-------------------------

Punct	Punct	Lungime segment	Punct	Punct	Lungime segment
1	2	18.035	2	3	4.714
3	4	0.546	4	5	1.233
5	6	6.739	6	7	1.947
7	8	2.431	8	9	3.849
9	10	5.902	10	11	2.499
11	12	4.962	12	13	7.11
13	14	2.676	14	15	18.636
15	16	12.058	16	17	6.624
17	18	2.321	18	19	2.235
19	20	2.163	20	21	2.775
21	22	7.443	22	23	5.214
23	24	2.221	24	25	10.225
25	26	7.297	26	27	9.93
27	28	7.082	28	29	10.265
29	30	7.52	30	31	5.005
31	32	2.861	32	33	22.655
33	1	19.058			

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 04/10/2023, 20:52

ROMÂNIA

Județul Bacău

Consiliul Județean Bacău

✓
Aprobat,

Președintele Consiliului Județean,
Valentin IVANCEA



Ca urmare a cererii adresate de Bogdan Șova, în calitate de administrator al S.C. Mountain Resort S.R.L., cu sediul în județul Bacău, orașul Sănică Moldova, str. Armoniei, nr. 2, înregistrată la nr. 30933 din 21.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 30 din 29.12.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal „Destințare clădire birouri pe parter existență și construire clădire P+1E cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejurimi teren”, generat de imobilul situat în județul Bacău, orașul Sănică-Moldova, strada Nicolae Bălcescu, nr. 52, identificat prin numărul cadastral 60065, conform Certificatului de urbanism nr. 63 din 19.10.2023 eliberat de Primăria Orașului Sănică Moldova, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul ce va fi reglementat reprezintă lotul cu numărul cadastral 60065, cu suprafața măsurată de 2 815 m², proprietate a S.C. Mountain Resort S.R.L., cu drept de ipotecă înțabulat pentru Senso C S.R.L., conform Extrasului de carte funciara pentru informare depus de solicitant. Terenul are categoria de folosință curți construcții și este situat în zona pentru unități economice.

Conform studiului de oportunitate depus de solicitant, pe terenul cu numărul cadastral 60065 există clădirea C1, cu destinația birouri, cu suprafața construită de 118 m² și cu un singur nivel.

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul ce va fi reglementat este delimitat la nord-vest de drum în diviziune NC 638, la nord-est de imobil NC 637, la sud de râul Sănic. Amplasamentul este traversat de o linie electrică aeriană cu capacitatea de 20 kV.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

În vederea edificării spațiului comercial propus sunt necesare următoarele intervenții:

- destinația clădirii C1,

- un loc de parcare la 40 m² suprafața desășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Prin Studiul de oportunitate au fost propuse 26 locuri de parcare pentru autoturisme și un loc de parcare pentru aprovizionare.
- Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 6, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Conform Studiului de oportunitate accesul la utilități pentru spațiul comercial propus va fi asigurat prin racordarea la rețelele existente în zonă (alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare). Există posibilitatea de racordare a clădirii propuse la rețeaua de alimentare cu gaze naturale și la una dintre rețelele de telefonie existente în zonă.
- 5. Capacitățile de transport admise
- Conform avizului Direcției Regionale Drumuri și Poduri Iași.
- 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- In vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

 - Agenția de Protecție a Mediului Bacău,
 - Administrația Bazinală de Apă Siret,
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
 - Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
 - Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași,
 - Direcția Județeană pentru Cultură Bacău,
 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
 - administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
 - administratorul rețelei de alimentare cu apă,
 - administratorul rețelei de canalizare,
 - administratorul rețelei de alimentare cu gaze naturale,
 - administratorul rețelei de telefonie,
 - Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.
 - Documentația va fi însoțită și de următoarele documente:
 - Raportul informării și consultării publicului,
 - H.C.L. Sălaj Moldova privind avizarea P.U.Z.,
 - Acordul Senso C S.R.L. privind planul urbanistic zonal, conform extrasului de carte funciară nr. 60065 din 04.10.2023.

- 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
- Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului” al orașului Sălaj Moldova, în cazul planurilor urbanistice zonale publicul va fi implicat în următoarele etape:

 - în etapa pregătitoare,
 - în etapa elaborării propunerilor,
 - în etapa aprobării planului urbanistic zonal,
 - în etapa de monitorizare a implementării planului urbanistic zonal.

- Conform art. 10 din regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

611950

612000

612050

CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU
ANEXA LA ANALIZUL DE
OPORTUNITATE NR. 38/2023
ARHITECT ȘEF



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDEȚUL BACĂU

SLĂNIC MOLDOVA

CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1E CU CINCI
UNITĂȚI DE SPAȚII COMERCIALE,
AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR
ȘI RECLAME LUMINOASE, AMENAJARE
INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
PLANȘA 2.1 CONCEPT PROPUS

LEGENDĂ

LIMITE

..... LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

..... LIMITĂ TEREN ÎNȚĂLĂTOR P.U.Z.

..... ZONE FUNCȚIONALE ȘI ORGANIZARE TEREN

..... ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

..... ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

..... ZONĂ UNITĂȚI ECONOMICE

..... ZONĂ PĂDURI, PLANTAȚII, TUFĂRIȘ, ZONE DE PROTECȚIE

..... CIRCULAȚII CAROSABILE

..... CIRCULAȚII PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI NEAMENAJATE

..... ZONĂ APE - RÂUL SLĂNIC

..... CLĂDIRE PROPUȘĂ

..... ACCES / IEȘIRE

..... REJELE TEHNICO-EDILITARE

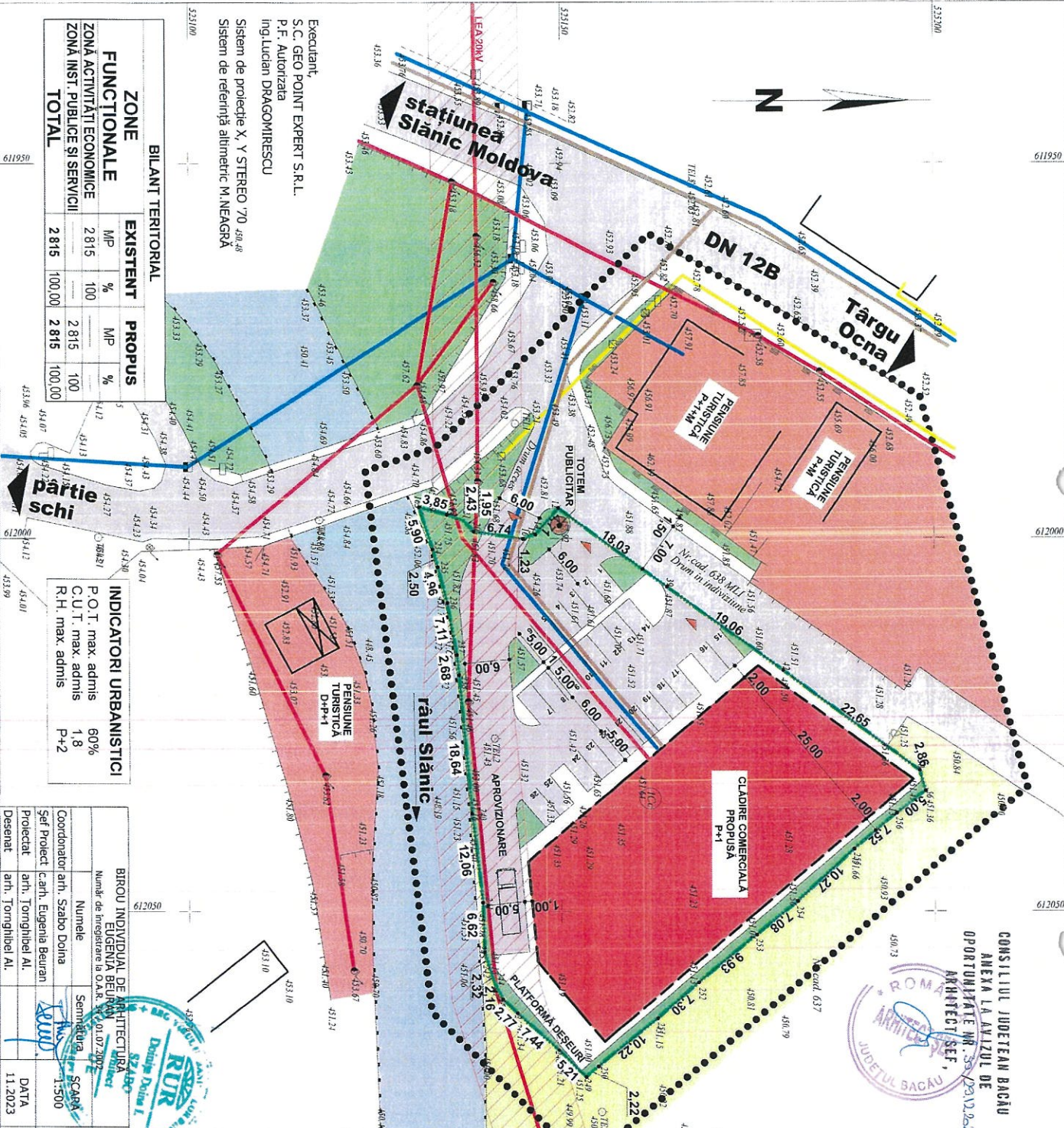
..... ALIMENTARE CU APĂ

..... CANALIZARE

..... GAZE NATURALE

..... ALIM. CU EN. ELECTRICĂ

..... ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 20 KV



Executanți,
S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.
P.F. Autorizată
Ing. Lucian DRAGOMIRESCU
Sistem de protecție X, Y STEREO 70 450,48
Sistem de referință altimetric M. NEAGRĂ

BILANT TERITORIAL					
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS		S
	MP	%	MP	%	
ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE	2 815	100			412
ZONĂ INST. PUBLICE ȘI SERVICII			2 815	100	413
TOTAL	2 815	100,00	2 815	100,00	413

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T. max. admis	60%
C.U.T. max. admis	1.8
R.H. max. admis	P+2

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ			
EUGENIA BEURAN			
Număr de înregistrare la O.A.R. 10.07.2005			
Numele	Semnătura	SCARA	
Coordonator arh. Szabo Dorina		1:500	
Șef Proiect: Ing. Eugenia Beuran			
Proiectat: arh. Torgnibel Al.			
Desenat: arh. Torgnibel Al.			
		DATA	
		11.2023	
		Titlu planșă:	
		CONCEPT PROPUS	
		PLANȘA	
		U2.1	



Beneficiar: S.C. MOUNTAIN RESORT S.R.L.
Amplasament: Slănic Moldova, str. N. Bălcescu, nr. 52, 14 / 2023
Denumire proiect: CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1E CU CINCI UNITĂȚI DE SPAȚII COMERCIALE, AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR ȘI RECLAME LUMINOASE PE FAȚADA IMOBILIULUI AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
PROIECT NR. FAZA P.U.Z.

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant urbanism:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
EUGENIA BEURAN



Şef proiect şi proiectare:

c. arh. BEURAN EUGENIA



BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- PLANȘA U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
scara 1:10000
- PLANȘA U1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
scara 1:500
- PLANȘA U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
scara 1:500
- PLANȘA U3 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
scara 1:500
- PLANȘA U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
scara 1:500
- PLANȘA U5 – PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ
scara 1:500

Intocmit,
c.arh. Beuran Eugenia

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației	
Plan urbanistic zonal „Desființare clădire birouri pe	• Denumirea lucrării
parter existență și construire clădire P+1E cu cinci unități	
de spații comerciale, amplasare totem publicitar și	
reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare	
incintă și împrejmuire teren”, în Slănic-Moldova, str.	
Nicolae Bălcescu, nr. 52	
S.C. Mountain Resort S.R.L.	• Beneficiar
Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran	• Proiectant general
arh. Szabo Doinița Doina	• Coordonaor urbanism
februarie 2024	• Data elaborării

1.2. Obiectul PUZ

• **Solicitații ale temei-program**

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului situat în intravilanul orașului Slănic-Moldova, județul Bacău, în scopul schimbării destinației actuale a terenului reglementat în vederea construirii unei clădiri cu destinație comercială. Interiorul clădirii propuse ar putea fi compartimentat astfel încât să poată funcționa unul sau mai multe spații comerciale.

În vederea realizării acestei investiții este necesară desființarea clădirii existente (C1) și schimbarea funcțiunii terenului cu numărul cadastral 60065 din zonă pentru unități economice (Id) în zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS), subzona pentru unități comerciale, servicii, unități turistice și sport-agrement.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 7.072 m² care include terenuri ale persoanelor fizice și juridice, situate în intravilanul orașului Slănic-Moldova, dar și terenuri incluse în zona drumului național DN12B (strada Nicolae Bălcescu), strada Nemira și cursul Răului Slănic.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea construirii, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici, condițiile estetice, de calitate, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea societății Mountain Resort S.R.L. și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 60065 din localitatea Slănic-Moldova, județul Bacău.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de B.C.P.I. Onești, terenul are suprafața de **2815 m²** (în acte 2905 m²) și categoria de folosință curți construcții, fiind situat

în intravilan.

Deoarece terenul propus a fi reglementat este situat în interiorul orașului, în apropiere de zona locuințelor colective, dar și de pensiuni turistice și de unul dintre principalele obiective turistice – parția de schi, proprietarul a decis să inițieze un plan urbanistic zonal prin care să reglementeze imobilul aflat în proprietatea sa în vederea dezvoltării unui spațiu comercial.

Obiectivul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat, precum și de a asigura accesul pietonal și carosabil, necesarul de locuri de parcare și spațiu plantat pentru noua destinație.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al orașului Sălănic-Moldova și al Regulamentului de urbanism aferent, terenul propus a fi reglementat se află în intravilan, în zona unităților economice (Id) din cadrul UTR 4, caracterizată conform Regulamentului local de urbanism al orașului Sălănic-Moldova ca zonă pentru producție de tip extractiv și prelucrarea lemnului, construcții agrozootehnice, piscicole, transporturi și prestări servicii.

Se constată că după realizarea părții de schi, zona a căpătat un caracter turistic. Atât în interiorul zonei studiate, cât și în vecinătatea acesteia au fost construite unități de cazare, existând 3 astfel de obiective la distanțe de maxin 50m față de amplasament. Dezvoltarea în această zonă a unor obiective cu caracter industrial, deși în acord cu prevederile Planului urbanistic general al orașului Sălănic-Moldova, ar ridica probleme de compatibilitate funcțională și ar afecta agenții economici care funcționează în prezent în zonă.

În vederea construirii spațiului comercial propus este necesară schimbarea funcțiunii terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 63/19.10.2023 emis de Primăria Orașului Sălănic-Moldova și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 30/29.12.2023 emis de Consiliul Județean Bacău.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - orașul Sălănic-Moldova și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de protecție stabilită cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. Evoluția zonei****• Date privind evoluția zonei**

Orașul Slănic-Moldova este situat în zona de sud-vest a județului Bacău, în zona montană, pe valea formată de râul Slănic și este traversat de drumul național DN12B. Conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de localități, Slănic-Moldova este o localitate urbană de rangul III, fiind încadrat în categoria orașelor.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul reglementat este situat pe malul stâng al râului Slănic, în apropiere de clădirea abandonată a fostului Complex turistic "Cerdac" (la 100m) și de Pârta de schi "Nemira" (la 200m).

După punerea în funcțiune a părții de schi, zona în care este situat amplasamentul a devenit atractivă pentru turiști și este mult mai tranzitată. În zonă au fost construite mai multe unități de cazare, dar dotările publice adresate turiștilor și localnicilor au întârziat să fie dezvoltate, cele existente fiind concentrate în stațiune și în zona centrală a orașului.

• Potențial de dezvoltare

În vecinătate, la drumul național DN12B, funcționează unități de cazare turistică, iar pe strada Nemira există mai multe blocuri de locuințe. Având în vedere aceste vecinătăți putem aprecia că amplasamentul este poziționat într-o zonă de interes pentru turiști și, în același timp, pentru locuitori, densitatea populației fiind mai mare aici decât în zonele cu locuințe individuale. Această poziționare în cadrul localității justifică amplasarea unui nucleu comercial. În urma vizitei la amplasament s-a constatat că nici pe celelalte terenuri din zona unităților economice nu funcționează activități specifice subzonei depozite, ci pensiuni, astfel că intervenția propusă poate completa caracterul mixt al zonei cu o funcțiune complementară.

2.2. Încadrarea în localitate**• Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este delimitată de strada Nicolae Bălcescu (DN 12B), strada Nemira și cursul râului Slănic.

Amplasamentul se află în intravilanul localității și are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: teren NC 62065,
- la sud-est: teren NC 61601,
- la sud: râul Slănic,
- la vest: drum în diviziune (NC 62064).

• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată include terenul situat între strada Nicolae Bălcescu (DN12B), strada Nemira și râul Slănic.

Terenul cu numărul cadastral 60065 are acces din strada Nemira, prin terenul cu numărul cadastral 62064 din care S.C. Mountain Resort S.R.L. deține cota indiviză conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 3079 din 17.10.2022 la B.I.N. Cristudor Elena. Accesul la rețelele tehnico-edilitare se va rezolva prin racordarea la rețelele existente în zona amplasamentului, adiacent străzii: alimentare cu energie electrică, apă și canalizare.

PUZ Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu cinci unități de

spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului,

amenajare incintă și împrejmuire teren

strada N. Bălcescu, nr. 52, Slănic-Moldova, județul Bacău

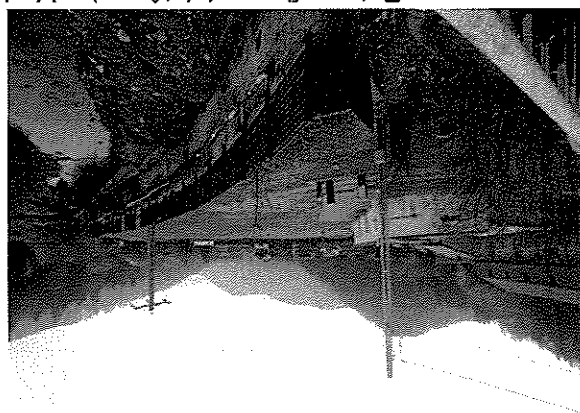
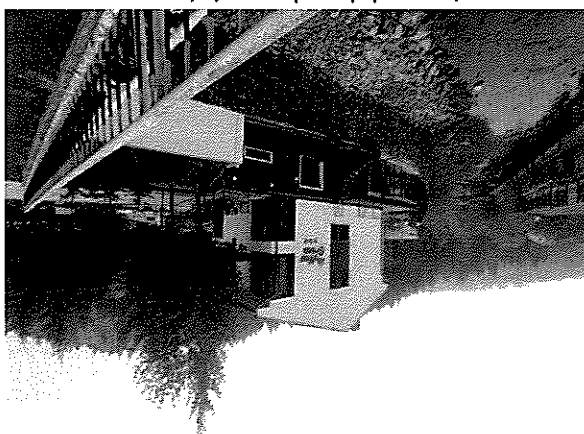
Există posibilitatea de a racorda clădirea propusă la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, urmând ca beneficiarul să decidă ce soluție va alege pentru asigurarea energiei termice – centrală pe gaze, centrală pe lemne/pelei sau încălzirea spațiilor cu elemente electrice și asigurarea apei calde cu boiler sau instant electric.

În zona studiată nu există instituții de interes general. Unitatea comercială propusă va deservi o zonă mai amplă decât zona studiată. Aceasta va include cel puțin zona locuințelor colective de pe strada Nemira, iar în funcție de specificul mărfurilor comercializate se va putea adresa și turiștilor sau locuitorilor de pe o arie mai mare. Angajații vor avea acces la instituțiile și la punctele comerciale și de servicii existente în oraș și la instituțiile publice care sunt grupate în special în zona centrală.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul este relativ plan și se află pe malul râului Sianic. În zona amplasamentului ambele maluri sunt consolidate cu ziduri de sprijin înalte de 2,5-3,0 m.



Fotografia nr. 1 (stânga) – Vedere asupra terenului reglementat
Fotografia nr. 2 (dreapta) – Clădire situată pe malul opus al râului; înălțimea zidului de sprijin este aproximativ egală cu înălțimea unui nivel al clădirii

Studiul geotehnic elaborat de inginer geolog Petronela Dimritiu a evidențiat următoarele aspecte privind cadrul natural din zona amplasamentului reglementat:

Suprafața amplasamentului cercetat este dispusă la nivelul teraselor inferioare joase a pârâului Sianic, unitate în care sunt reprezentative depozitele de aluviuni groasere – bolovani cu pietriș și nisip, pe alocuri slab legate în material prăfos-argilos, acumulate peste stratele din fundament.

Rețeaua hidrografică a zonei este reprezentată în principal de pârâul Sianic, cu afluenții săi minori, cu regim cvasitorrențial. Pe latura sudică amplasamentul este bordat de albia pârâului Sianic, al cărui mal este consolidat cu un zid de sprijin de beton, înalt de 2,50 m. Pârâul Sianic are albia regularizată și suficient de adâncă în zona amplasamentului – nu există pericol de inundare în condiții meteorologice normale.

Apa subterană este înmagazinată în aluviunile groasere și are nivelul la aceeași cota cu talvegul pârâului Sianic, la cca. -3,50-3,80 m CTN. Nu apar infiltrații.

Stratul natural unic bun de fundare este constituit din bolovani de râu rulați și

semirulați, cu pietriș mare în matrice de praf nisipos argilos, cafeniu, puțin umed, având ungrad ridicat de îndesare. Fundarea se va face direct în acest strat cu o încastrare minimă de 20 cm, la o adâncime minimă de -2,00 m CTN, pentru a se asigura depășirea stratului de umplură de la suprafața terenului.

Dimensionarea fundațiilor și calculul terenului de fundare se vor face pe baza presiunilor convenționale de calcul, utilizând $F_{conv} = 350 \text{ kPa}$ pentru gruparea fundamentală de sarcini, conform STAS 3300/2/85, anexa B, pentru corecții se vor utiliza coeficienții $k_1 = 0,10$, $k_2 = 2,5$ și greutatea volumică medie a straturilor de deasupra tălpilor fundației $\gamma_w = 20,5 \text{ kN/mc}$, conform aceleiași anexe pct. B.2.2.

Seismic, amplasamentul se încadrează în zona cu $a_g = 0,35 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ s}$ conform raionării din normativul P100/1-2013.

Adâncimea maximă de îngheț în zona Slănic Moldova este de -1,00 m CTN, conform STAS 6054/77.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

În orașul Slănic-Moldova nu există căi de circulație feroviară, navală, aeriană. Drumul național 12B este principala cale de circulație care străbate localitatea Slănic-Moldova, asigurând legătura cu orașul vecin Târgu Ocna. În zona amplasamentului traseul drumului național coincide cu strada Nicolae Bălcescu.

Atât strada Nicolae Bălcescu, cât și strada Nemira sunt asfaltate, iar circulația carosabilă se desfășoară în ambele sensuri, însă în zona amplasamentului studiat circulația pietonală nu este delimitată corespunzător, nefiind amenajate trotuare.

Drumul în diviziune prin care se asigură accesul pe amplasament este neamenajat.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În cadrul zonei studiate, funcțiunea dominantă este, conform Planului urbanistic general al orașului Slănic-Moldova, cea industrială. În prezent se constată că această zonă a urmat o altă direcție de dezvoltare, aici funcționând unități de cazare turistică. Dincolo de cursul de apă, cu acces din strada Nemira, se află o zonă cu funcțiuni diverse, aici coexistând o pensiune, locuințe individuale și colective, un cimitir, în apropiere de pârtia de schi.

- Relaționări între funcțiuni

Destinația clădirii propuse pe amplasament (spațiu/spații comerciale) este complementară funcțiunilor existente în vecinătate (cazare turistică, locuire).

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este mai dens în zona drumului național, pe loturile care au acces la această cale de circulație fiind construite locuințe individuale și unități de cazare. O densitate mai mare a populației se înregistrează în zona locuințelor colective de pe strada Nemira, situate la aproximativ 100m.

Pe amplasament există clădirea C1, care în prezent nu este utilizată și pe care beneficiarul intenționează să o desființeze. Aceasta este dezvoltată pe un singur nivel (parter) și are suprafața construită de 118 mp.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile existente în zonă au regim de înălțime redus (P – P+2, cu locuințe colective

PUZ Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu cinci unități de

care ajung la P+3) și sunt realizate utilizând sisteme constructive și materiale de construcție diverse, zona fiind dezvoltată pe parcursul mai multor zeci de ani.

Predominașă acoperișurile cu pantă mai mare, caracteristice zonei montane, cu elemente de tipul lucarnelor, iar locuințele individuale mai vechi păstrează elemente decorative din lemn specifice zonei, însă cu excepția ansamblului de locuințe colective de pe strada Nemira, care prezintă o imagine arhitecturală unitară, zona nu este caracterizată de un anumit specific arhitectural.

Căldirea existentă pe amplasamentul reglementat are un aspect utilitar, fără elemente decorative, singurul element caracteristic zonei fiind soclul plăcat cu piatră.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**
Unitățile comerciale și de servicii sunt amplasate în special în zona centrală a orașului și în stațiune.
- **Asigurarea cu spații verzi**
În zona studiată nu există spații verzi amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
De-a lungul traseului său râul Slănic generează zone cu risc de producere a inundațiilor.

- **Principalele disfuncționalități**
Referitor la fondul construit a fost identificată ca disfuncționalitate incompatibilitatea între destinația clădirii propuse și funcțiunea zonei reglementată prin planul urbanistic general.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare în corelare cu infrastructura localității**
Conform Certificatului de urbanism nr. 63 din 19.10.2023 eliberat de Primăria orașului Slănic Moldova, zona este echipată cu toate tipurile de rețele tehnico-edilitare, mai puțin termoficare.
Terenui propus a fi reglementat este traversat de o linie electrică aeriană de 20kV.
- **Principalele disfuncționalități**
Disfuncționalitatea identificată cu privire la echiparea edilitară constă în faptul că terenul este grevat de zona de protecție/siguranță a liniei electrice aeriene.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadru construit**
Terenui reglementat este acoperit cu vegetație ierboasă, cu excepția suprafeței ocupate de căldirea existentă. Există o relație vizuală cu zona împădurită de pe versanții situați de o parte și de alta a cursului de apă.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**
Conform Planului Urbanistic General al orașului Slănic-Moldova și Studiului geotehnic în zonă nu sunt semnalate riscuri naturale sau antropice.

- **Marcare punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**
Se constată că în zona amplasamentului căile de circulație nu sunt modernizate, iar zona destinată circulației pietonale nu este delimitată. În prezent această situație nu ridică probleme deoarece zona studiată nu este intens circulată, însă dacă luăm în considerare o

viltoare dezvoltare a zonei cu utilizarea tuturor terenurilor din intravilan, intervențiile asupra căilor de circulație vor fi obligatorii.

Terenul propus a fi reglementat este traversat de o linie electrică aeriană de 20kV, urmând a se obține un aviz cu privire la propunerea prezentată.

• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul reglementat nu se află în zona de protecție a unor obiective înscrise în Lista monumentelor istorice și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

• Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul. Amplasamentul nu este situat în zona stațiunii turistice.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistică a amplasamentului reglementat nu face parte din strategia generală de dezvoltare a orașului, dar inițiativa este susținută de faptul că terenul studiat are o accesibilitate bună și este poziționat într-o zonă de interes pentru turiști și, în același timp, pentru locuitori, densitatea populației fiind mai mare aici decât în zonele cu locuințe individuale. Această poziționare în cadrul localității justifică amplasarea unui nucleu comercial.

Comunitatea va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului emis de Primăria Orașului Sălănic-Moldova și în baza prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al orașului Sălănic-Moldova. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul primăriei, conform prevederilor reglementului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografică a zonei la scară 1:500, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul geotehnic, elaborat de inginer geolog Petronela Dimitriu, în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea de clădiri,
- Studiul de oportunitate, întocmit de B.I.A. Eugenia Beuran sub coordonarea arh. Doina Szabo, avizat favorabil de Primăria orașului Sălănic-Moldova, din care rezultă că amplasamentul prezintă potențial pentru dezvoltarea zonei destinate activităților comerciale.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al orașului Sălănic-Moldova și Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiată se află în intravilanul localității, în zona destinată activităților economice.

Din perspectiva prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general aprobat, investiția propusă nu poate fi amplasată în zona pentru activități economice.

Prin Avizul de oportunitate nr. 30 din 29.12.2023, Consiliul Județean Bacău a avizat favorabil propunerea de elaborare a prezentei documentații, al cărui rol este de a studia condițiile în care poate fi schimbată destinația terenului reglementat, care a fost aprobată

PUZ Destinație clădire birouri pe parter existență și construire clădire P+1E cu cinci unități de

prin Planul urbanistic general al oraşului Slănic-Moldova.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural şi construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât şi arhitectural.

După edificarea construcţiilor se va proceda la plantarea spaţiilor adiacente cu specii adecvate zonei.

3.4. Modernizarea circulaţiei

• Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun

Se propune ca accesul principal la amplasament să fie asigurat din strada Nemira prin drumul aflat în diviziune (NC 62064) pe latura vestică, iar ieşirea de pe amplasament să fie realizată prin două puncte de acces spre acelaşi drum dinspre nord-vestul proprietăţii.

Se propune ca această cale de acces să fie reconfigurată în zona amplasamentului şi amenajată astfel încât să permită desăşurarea în condiţii de siguranţă a circulaţiei carosabile şi a celei pietonale, cu o zonă carosabilă de 7,00 m lăţime, trotuar de 1,50 m lăţime pe una dintre laturi şi o fâşie de vegetaţie către limitele posterioare ale proprietăţilor vecine. Propunerea de rezolvare a circulaţiei este prezentată în planşa U2 „Concept propus” şi nu implică circulaţia terenurilor între proprietari.

Se propune împrejurirea terenului reglementat cu gard, care va fi amplasat pe limita de proprietate şi care nu va afecta posibilitatea de modernizare a căii de circulaţie.

În interiorul amplasamentului reglementat se propune asigurarea unei zone de parcare în partea de vest a proprietăţii, în apropierea accesului. Aceasta va include spaţii de parcare pentru clienţi, pentru angajaţi şi pentru aprovizionare, precum şi locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilităţi. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit la faza de proiectare DTAC în funcţie de tipul şi dimensiunile clădirilor propuse, numărul de angajaţi, etc.

• Organizarea circulaţiei feroviare

Nu este cazul.

• Organizarea circulaţiei pietonale

Vezi „Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun”.

În interiorul amplasamentului circulaţia se va desfăşura pe alei pietonale care vor fi realizate conform proiectului DTAC.

3.5. Zonificare funcţională – categorii de intervenţie, reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de a amplasa o clădire cu destinaţie comercială pe lotul cu nr. cadastral 60065 din intravilanul oraşului Slănic-Moldova. Se propune schimbarea destinaţiei actuale a suprafeţei de 2.815 m² din „zonă activităţi economice”, subzonă depozitare, în „zonă pentru instituţii publice şi servicii”, subzonă „unităţi pentru unităţi comerciale, servicii, unităţi turistice şi sport-agrement”.

Noua destinaţie a terenului va permite proprietarului să edifice pe amplasamentul reglementat o clădire comercială, să amplaseze construcţia principală şi să amenajeze parcare, circulaţiile interioare şi spaţiul plantat în incintă.

Organizarea funcţională a terenului reglementat va rezolva următoarele obiective principale:

PUZ Destinătare clădire birouri pe parter existenţă şi construire clădire P+1E cu cinci unităţi de

- asigurarea accesului pe amplasament,
- amplasarea obiectivelor propuse cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admisi și a prevederilor legale referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate și de obiectivele învecinate,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului construcției propuse la utilități,
- asigurarea tuturor spațiilor necesare funcționării clădirii comerciale (parcare, spații plantate).

Nu este necesară modificarea aliniamentului (limita dintre terenul public și cel privat).

Zona edificabilă (în interiorul căreia pot fi amplasate clădiri) este propusă conform planșei U2 „Reglementări urbanistice. Zonificare” la următoarele distanțe față de limitele de proprietate ale terenului:

- la 1,5 m față de drumul în diviziune dinspre nord-vest
- la 34,05 m față de aliniament dinspre drumul de acces nord-vest,
- la minim 2,0 m față de limita de proprietate dinspre nord-est,
- la minim 4,95 m față de limita de proprietate dinspre sud-est,
- la minim 6,65 m față de limita sudică a proprietății.

Zona edificabilă a fost delimitată luând în considerare amplasamentul liniei electrice aeriene și a zonei de protecție L.E.A. 20 KV.

Clădirea va putea fi amplasată numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil. Clădirea va fi amplasată astfel încât să fie asigurat accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Se propune ca pe amplasament să fie asigurată o suprafață de spații verzi de cel puțin 5% din totalul terenului propus a fi reglementat, conform cerințelor HG nr. 525/1996.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE				EXISTENT		PROPOS	
Zona activități economice				m ²	%	m ²	%
Zona instituții publice și servicii - subzona pentru unități comerciale, servicii, unități turistice și sport-agrement				Clădiri:	0	0	2 815
				max. 60%			
				Spații verzi:			
Circulații /parcări							
TOTAL				2 815	100	2 815	100

INDICATORI URBANISTICI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. maxim admis	60%
C.U.T. maxim admis	1,8
R.H. maxim admis	P+2; 16m

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al orașului Slănic-Moldova ale Regulamentului General de Urbanism.

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe terenul reglementat se vor atinge

PUZ Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren

strada N. Bălcescu, nr. 52, Slănic-Moldova, Județul Bacău

valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.
 Planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare” include o variantă de organizare a incintei în subzone cu următoarele destinații:

- acces și parcare,
- totem publicitar,
- aprovizionare,
- platformă deșeur.

În vederea detaliilor la faza de proiectare de D.T.A.C. vor putea fi studiate și alte variante de organizare a incintei, cu condiția de a respecta prevederile prezentei documentații și legislației în vigoare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• **Alimentare cu apă**
 Alimentarea cu apă a obiectivelor ce vor fi edificate pe amplasament se va face de la conductă de alimentare cu apă existentă pe strada Nemira, prin intermediul unui bransament propus. Lucrările prevăzute în aviz vor fi executate de către unități autorizate și vor fi finanțate de beneficiar.

• **Canalizare**
 Se propune ca apa menajeră rezultată din activitatea clădirii comerciale să fie evacuată în conducta de canalizare existentă pe strada Nicolae Bălcescu. Instalația de evacuare a apelor uzate menajere se va executa în baza unui proiect de specialitate. Apele pluviale colectate din zona parcării vor fi colectate prin rigole, vor trece printr-un separator de hidrocarburi și vor fi direcționate către spațiile plantate din incintă. În cazul precipitațiilor abundente, surplusul va fi direcționat către râul Sîlnic.

• **Alimentare cu energie electrică**
 Obiectivele propuse pe amplasament vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Nemira. În vederea racordării, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

• **Telecomunicații**
 Beneficiarul vor opta pentru abonamente la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

• **Alimentare cu căldură**
 Există posibilitatea de a racorda clădirea propusă la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, urmând ca beneficiarul să decidă ce soluție va alege pentru asigurarea energiei termice – centrală pe gaze, centrală pe lemne/peleți sau încălzirea spațiilor cu elemente electrice și asigurarea apei calde cu boiler sau instant electric.
 Instalațiile de încălzire vor fi realizate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

• **Alimentare cu gaze naturale**
 În zona amplasamentului există rețea de alimentare cu gaze naturale.

• **Gospodărie comunală**
 a) Deșeurile rezultate din faza de construire:

- pietriș, beton, tencuieii, etc.,
- lemn,
- resturi metalice,

- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic,
- Deșeurile rezultate din activitatea de construire vor fi colectate separat și transportate de către executorul lucrărilor la unități autorizate în colectare/valorificare.
- b) Deșeurile menajere rezultate din activitatea complexului turistic se vor colecta selectiv, pe categorii, în containere amplasate pe o platformă betonată care va fi amplasată pe terenul reglementat și apoi vor fi evacuate periodic în baza unui contract cu servicii de salubritate.
- Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

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

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren. Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase. Utilitățile și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie. Mașinile și utilitățile folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Deșeurile rezultate din activitatea clădirii comerciale vor fi depozitate pe o platformă betonată care va fi construită în incintă. Aceste deșeururi vor fi preluate de serviciul public de salubritate. Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a factorilor de mediu.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Conform Planului Urbanistic General al orașului Sălănic-Moldova și Studiului geotehnic amplasamentului nu este încadrat într-o zonă predispusă la riscuri naturale. Conform Studiului geotehnic pârâul Sălănic are albia regularizată și suficient de adâncă în zona amplasamentului și nu există pericol de inundație în condiții meteorologice normale, iar beneficiarul își asumă existența unui grad de risc (într-un interval de timp nedeterminat) privind amplasarea construcției în zona cercetată. Pentru evitarea unor situații critice, beneficiarul va respecta întocmai măsurile enumerate în adresa nr. 145/20.11.2023 emisă de Sistemul de Gospodărire a Apelor Bacău.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Se propune ca apa menajeră rezultată din activitatea clădirii comerciale să fie evacuată în conducta de canalizare existentă pe strada Nicolae Bălcescu, urmând a fi tratate corespunzător. Apele pluviale colectate din zona parcului vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi direcționate către spațiile plantate din incintă sau către râul Sălănic.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoiae metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea propusă pe amplasament vor fi gestionate conform celor prevăzute la subcapitolele „Gospodărie comună” și „Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare”.

• **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone**

verz, etc.

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeurile deșeurilor, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

• **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Amplasarea clădirilor nu va presupune tăierea de arbori protejați. Se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 5% din suprafața terenului reglementat (minim 140 m²).

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație.

• **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au fost identificate în studii de specialitate ca având valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

• **Refacerea peisajistică și reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

• **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul. Amplasamentul nu este situat în zona stațiunii turistice.

• **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a**

rețelilor edilitare majore

Propunem ca odată cu dezvoltarea zonei, strada Nemira să fie modernizată, așa cum am arătat în capitolul 3.4.

Modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolul 3.6.

Construcția va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

• **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică existente în zona amplasamentului sunt căile de circulație și rețeaua de alimentare cu energie electrică.

În perspectivă, în vederea dezvoltării zonei, se propun intervenții la nivelul căilor de circulație. Intervențiile propuse vizează atât strada Nemira (afiată în administrarea primăriei), cât și drumul în diviziune prin care se asigură accesul la amplasament.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE ÎN ZONA STUDIATĂ			National	Județean	Local
CATEGORIA DE INTERES					
DIMENSIUNI			Suprafața	Lungimea	
Amplasamentul reglementat pe strada Nemira în zona amenajării circulației pietonale pe strada Nemira în zona amplasamentului reglementat					•
45 m în zona studiată					

PUZ Destinarea clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu cinci unități de spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren

strada N. Bălcescu, nr. 52, Slănic-Moldova, județul Bacău

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**
Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
Zonele aferente circulației publice reprezintă proprietate publică de interes local aflată în administrarea Primăriei orașului Slănic-Moldova. Zona împădurită reprezintă proprietatea publică a statului sau proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, după caz.
- **Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor**
Nu este cazul.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

În vederea implementării investițiilor propuse prin prezenta documentație se propune următorul plan de acțiune:

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor propuse, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Responsabilul finanțării	Etapile de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)	Primăria Slănic-Moldova	Conform deciziei Consiliului Local Slănic-Moldova	Proprietarii drumului	Conform deciziei proprietarilor	Beneficiar	Beneficiar	02.2025 – 10.2026	10.2026 – 12.2026
1	Amplasarea circulației pietonale pe strada Nemira în zona amplasamentului reglementat										
2	Amplasarea drumului în diviziune în dreptul amplasamentului reglementat										
3	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru complexul turistic și de agrement propus										
4	Organizare de șantier										
5	Desființarea clădirii existente										
6	Construirea clădirii și racordarea la utilități										
7	Realizarea platformei carosabile										
8	Amplasarea spațiilor verzi										
9	Recepția lucrărilor executate										
10	Intabularea construcțiilor										

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG**
Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice propuse a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din UAT. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezentă documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al orașului Sîlnic-Moldova, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

• Categoriile principale de intervenție

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- amenajarea căilor de circulație,
- completarea dotării cu rețele tehnico-edilitare.

• Prioritățile de intervenție

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei, constând în modernizarea căilor de circulație, amenajarea trotuarelor și a suprafețelor de teren adiacente străzilor.

Realizarea acestora este de competența Primăriei orașului Sîlnic-Moldova, rămânând la latitudinea Consiliului Local să decidă asupra alocării fondurilor necesare lucrărilor.

• Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de modificare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al orașului Sîlnic-Moldova.

Întocmit,

c. arh. Eugenia Beuran



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat planul urbanistic zonal (adică lotul cu numărul cadastral 60065 situat în intravilanul UAT Sîlnic-Moldova), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

- Codul civil,

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,

- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară,

- Legea 107/1996 privind apele.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și pe cele ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Sîlnic-Moldova în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 2 815 m² (în acte 2905 m²) reprezentând amplasamentul reglementat.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Sîlnic-Moldova și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și acordurilor prevăzute în lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea terenului aprobată prin P.U.G. al orașului Sîlnic-Moldova.

Pentru construirea în această zonă se vor urma:

- asigurarea accesului auto și pietonal;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin racordarea la rețelele existente;
- proiectarea la faza D.T.A.C. a clădirilor cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu afecteze imaginea zonei;
- amplasarea clădirilor propuse cu respectarea prevederilor legale privind asigurarea zonelor de protecție ale obiectivelor învecinate;
- respectarea condițiilor de mediu.

P.U.Z. Desființare clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu cinci unități de

spații comerciale, amplasare totem publicitar și reclame luminoase pe fațada imobilului, amenajare incintă și împrejmuire teren

strada N. Bălcescu, nr. 52, Sîlnic-Moldova, județul Bacău

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- instituirea zonei funcționale pentru instituții publice și servicii, subzona pentru unități comerciale, servicii, unități turistice și sport-agrement;
- respectarea zonei edificabile și a valorilor maxime admise ale indicatorilor urbanistici;
- asigurarea pe amplasamentul reglementat a locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare funcțiunii propuse.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-piin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

În cazul în care, în timpul desfășurării lucrărilor de construire și amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.

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

Se interzice executarea construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. Pentru zona de instituții publice și servicii s-au reglementat: P.O.T. maxim admis 60,00%, și C.U.T. maxim admis 1,8.

Pentru amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice aeriene și subterane existente pe amplasament se va obține avizul deținătorului de rețea.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

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 prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 3: pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, ateliereilor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Nu este cazul deoarece terenul reglementat se învecinează cu râul Sînic la sud, iar în rest nu se învecinează cu domeniul public.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Căldirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, așa cum este reprezentată în planșa U2. Zona edificabilă este situată după cum urmează:

- la 1,5 m față de drumul în diviziune dinspre nord-vest
- la 34,05 m față de aliniament dinspre drumul de acces nord-vest,
- la minim 2,0 m față de proprietate dinspre nord-est,
- la minim 4,95 m față de proprietate dinspre sud-est,
- la minim 6,65 m față de limita sudică a proprietății.

Autorizarea executării căldirilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele proprietății conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre căldirile 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, însoțită, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a căldirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea acceșului mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. Accesul pe amplasament va fi amenajat din strada Nemira prin drumul aflat în diviziune (NC 62064) pe latura vestică, iar ieșirea de pe amplasament va fi realizată prin două puncte de acces spre același drum dinspre nord-vestul proprietății.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul parcelării terenului se vor respecta prevederile R.G.U. privind drumurile de acces.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumator la rețele existente de alimentare cu apă, energie electrică și de canalizare conform art. 27 din R.G.U., cu derogările cuprinse în același articol. Obiectivele propuse pe amplasament vor fi racordate la rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare existente pe strada Nemira, urmând ca lucrările de racordare să fie executate în baza avizelor ce vor fi obținute de la deținătorii rețelelor.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică

a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 din R.G.U.

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

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din R.G.U.

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.:

- regim de înălțime maxim P+2,

- înălțimea maximă în punctul cel mai înalt al aticului sau la coama clădirii de 16 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât terenul reglementat este situat în apropiere de un obiectiv turistic important – Pârția de schi „Nemira”.

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

Parcaje

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse vor fi asigurate în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Pentru obiectivul propus pe amplasament se recomandă adaptarea numărului de locuri de parcare la numărul de salariați și clienți care vor fi prezenți simultan pe amplasament. Numărul minim de locuri de parcare se va calcula luând în considerare prevederile Planului Urbanistic General al orașului Sălănic-Moldova și Regulamentului General de Urbanism.

Conform acestui regulament, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

În cazul în care, pe amplasament, vor fi edificate clădiri cu altă destinație decât cea comercială, pentru acestea se vor asigura locuri de parcare după cum urmează:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Se recomandă asigurarea a câte unui loc de parcare pentru fiecare unitate/cameră de cazare și, suplimentar, locuri de parcare pentru angajați și pentru aprovizionare.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru alte tipuri de clădiri și construcții propuse care se încadrează în specifiul funcțional al zonei se va consulta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism, în funcție de tipul de activitate, și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic general al orașului Sîlnic-Moldova urmând a se aplica aceleași reguli privind numărul de locuri de parcare ca în celelalte zone de instituții publice și servicii de pe teritoriul UAT Sîlnic-Moldova.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse vor fi asigurate în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

Deoarece specifiul funcțional propus al terenului reglementat este unul comercial, conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 2-5% din suprafața terenului reglementat.

În cazul în care, pe amplasament, vor fi edificate clădiri cu altă destinație decât cea comercială se impune asigurarea necesarului de spații plantate, cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism, după cum urmează:

- pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului,
- pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuriri

Împrejmuirile trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Pentru ca incinta să comunice vizual cu spațiul public (strada și terenul adiacent), se interzic împrejmuirile opace orientate spre spațiul public. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate la limita proprietății se vor deschide spre interiorul parcelei.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definiției aparțin spațiului public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona funcțională pentru instituții publice și servicii (IS) instituită prin Planul Urbanistic General al orașului Sîlnic-Moldova include următoarele subzone:

ISA unități administrative;
ISfb unități financiar-bancare;
ISP unități publice (sedii);
ISC unități de cultură;
ISsp unități speciale (poliție, pompieri);

PUZ Destinație clădire birouri pe parter existență și construire clădire P+1E cu cinci unități de

ISI unități de învățământ;
ISS unități de sănătate;
ISCO unități comerciale;
ISap unități alimentație publică;
ISSr servicii;
IST unități turistice;
ISag unități sportive - agrement;
ISb unități de cult.

Suprafața reglementată de 2815 m² reprezentând terenul cu numărul cadastral 60065 a fost inclusă în zona funcțională pentru instituții publice și servicii de interes general (IS), subzona pentru unități comerciale, servicii, unități turistice și sport-agrement, care este detaliată în prezentul regulament.

În cazul în care, după aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarul va solicita autorizarea pe terenul reglementat a unei unități specifice altei subzone din cadrul zonei pentru instituții publice și servicii, Primăria orașului Sălănic-Moldova are posibilitatea:

- să solicite elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.), în cazul în care apreciază că pot fi respectate prevederile legale și normativele în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcuri, etc),
- să solicite elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu, pentru a se asigura că pe amplasamentul dat pot fi respectate prevederile legale și normativele în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcuri, etc),
- să respingă solicitarea, motivat de imposibilitatea respectării prevederilor legale și a normativelor în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcuri, etc).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii;

SUBZONA PENTRU UNITĂȚI COMERCIALE, SERVICII, UNITĂȚI TURISTICE ȘI SPORT-AGREMENT

Utilizări permise:

- clădiri, construcții și amenajări exterioare pentru activități comerciale, cu caracter permanent sau sezonier,
- clădiri, construcții și amenajări exterioare pentru alimentație publică, cu caracter permanent sau sezonier,
- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică cu/fără funcțiuni de alimentație publică,
- centru spa/tratament sau dotări specifice unui astfel de centru, de tipul: saună, piscină, bazin pentru tratament, săli de masă și tratamente corporale, și altele;
- clădiri pentru sport și agrement, inclusiv locuri de joacă în spații închise;
- spații complementare construcției principale: birouri, depozit mărfuri, garaj, locuință de serviciu și altele;

PUZ Destinație clădire birouri pe parter existentă și construire clădire P+1E cu cinci unități de

- construcții anexe: cabină de pază, magazine pentru materiale, unelte și utilaje, garaj,
- centrală termică, platformă pentru depozitarea temporară a deșeurilor ș.a.;
- spații plantate amenajate,
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje,
- împrejmuiri.

Utilizări permise cu condiții:

- spații exterioare amenajate (de ex. platforme, terase acoperite și neacoperite) pentru desfășurarea activităților comerciale, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcțiunile din vecinătate, în special locuințele și unitățile de cazare turistică;
- spații exterioare amenajate pentru depozitarea mărfurilor, cu condiția ca acestea să nu afecteze locuințele din vecinătate (din punct de vedere vizual sau prin zgomotului generat de manipularea mărfurilor);
- clădiri, construcții și amenajări exterioare pentru prestarea de servicii, cu caracter permanent sau sezonier, cu condiția ca activitatea desfășurată să nu fie generatoare de noxe, zgomot sau disconfort pentru vecinătăți;
- construcții și amenajări exterioare pentru sport și agrement, inclusiv locuri de joacă în spații deschise, cu condiția ca acestea să nu genereze disconfort pentru locuințele și unitățile de cazare turistică din vecinătate (prin zgomot, iluminat nocturn și altele);
- alte clădiri specifice zonei funcționale pentru instituții publice și servicii, cu condiția respectării legislației și normativelor în vigoare,
- reclame luminoase, cu condiția ca, pe timpul nopții, lumina să nu fie direcționată spre ferestrele dormitoarelor din locuințele și unitățile de cazare din vecinătate,
- rețele tehnico-edilitare, pozitionate de preferință în subteran.

Utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei IS;
 - din categoria clădirilor/construcțiilor pentru servicii nu este permisă funcționarea unităților de tip service auto, spații auto;
 - construcții sau amenajări care încorporează funcțiunile existente pe amplasament;
 - construcții sau amenajări care creează disconfort locuitorilor din zonele învecinate.
- Aspectul exterior al clădirilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T.* maxim admis	60%
C.U.T.* maxim admis	1,8
Regim de înălțime maxim admis	P+2; 16m

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definiția termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurare a accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcare, spații verzi și împrejurimi pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

Intocmit,

c. arh. Beuran Eugenia

