



proiectare arhitectură, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

PROIECT NR. 28 / 2024

DOCUMENTATIE TEHNICA AFERENTA ELABORARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI
SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU
FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE)
CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1.
AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1**

DEFINITIVAT

AMPLASAMENT :

Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau

BENEFICIAR : S.C. COVIRED S.R.L.

FAZA ELABORARE PROPUNERI PRELIMINARE

EXEMPLAR NR. 1.

Data elaborării : 2025

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 28 / 2024, P.U.Z.
Denumire: INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1.
AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1
Amplasament: Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOSTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PUZ - „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1”

- Amplasament : **Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau**
- Beneficiari: **S.C. COVIREN S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2025**

1.1.2 DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE FACE OBIECTUL PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 068 din 09.10.2024 eliberat de primăria orasului Buhusi, terenul cu numar cadastral 66424 reglementat prin PUZ are o suprafață totală de 1.100 mp, se află în intravilanul **orasului Buhusi**, având următorul regim juridic:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Bacău.

Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 10993 din 30.09.2024, imobilul cu număr cadastral 66424 este proprietatea privata **S.C. COVIREN S.R.L.**

Accesul auto și pietonal către amplasament se realizează prin str. Trotus - proprietate publică a **UAT Buhusi**.

Imobilul nu se află în zona de protecție a patrimoniului cultural, inundabilă și nici cu alunecări de teren și există înscrieri privitoare la sarcini:

- se notează dispozițiile sentinței civile nr. 694 din 20.10.2021 pronunțată de Tribunalul Bacău, definitive prin decizia civilă nr. 140/03.03.2022 a Curții de Apel Bacău având ca obiect “anulare act emis de autoritatea publică locală” privind pe reclamant Mardarescu Lavinia în contradictoriu cu paratii Primarul Orasului Buhusi, SC COVIREN SRL SI CONSILIUL

LOCAL AL ORASULUI BUHUSI, avand ca obiect anulare act emis de autoritati publice locale.

- Se noteaza dispozitiile sentintei civile nr. 734 din 19.12.2022 pronuntata de Tribunalul Bacau, definitive prinb decizia civila nr. 636 din 20.10.2023 proonuntata de Curtea de Apel Bacau privind pe reclamant Mardarescu Lavinia in contradictoriu cu paratii Primarul Orasului Buhusi, SC COVIREN SRL SI CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BUHUSI, avand ca obiect anulare act emis de autoritati publice locale.
- Se noteaza litigiu privind reclamanta Mardarescu Lavinia si paratii UAT Buhusi, Primarul Orasului Buhusi, SC COVIREN SRL avand ca obiect anulare autorizatie de construire nr. 043 din 31.07.2019.

Categoria de folosinta a terenului cu numar cadastral 66424 este de curti constructii, pasune, constructii administrative si social culturale.

Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 11042 din 01.10.2024, imobilul cu număr cadastral 62227 este proprietatea privata **S.C. COVIREN S.R.L.**

Accesul auto și pietonal către amplasament se realizează prin str. Trotus - proprietate publică a **UAT Buhusi**.

Imobilul nu se află în zona de protecție a patrimoniului cultural, inundabilă și nici cu alunecări de teren și nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Categoria de folosinta a terenului cu numar cadastral 62227 este de curti constructii.

1.2 – OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafața de 1379,00 mp (teren nr. Cad. 66424 - suprafața 1.100mp + teren nr. Cad. 62227 – suprafața 279 mp). Prin certificatul de urbanism nr. 068 din 09.10.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- ridicarea interdicției temporare de construire prin întocmirea unei documentații de urbanism de tip: plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu – conform cap. 2- Zona centrală, subcapitolul 2.2 – utilizare funcțională – utilizări permise cu condiții din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

- reglementarea indicilor POT, CUT,

- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și aprobat.

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 12283.00 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață $S = 1379,00$ mp conf. Contractelor de vânzare cumpărare – Nr. 582 din 23.02.2008 emis de Birgaoanu Alexandru Marius;

Se menționează că prin prezentul PUZ se reglementează suprafața de teren = 1379,00 mp.

Terenul de amplasament este situat în intravilanul orasului Buhusi, județul Bacău.

Beneficiarul dorește ridicarea interdicției temporare de construire prin întocmirea unei documentații de urbanism de tip: plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu – conform cap. 2- Zona centrală, subcapitolul 2.2 – utilizare funcțională – utilizări permise cu condiții din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

- reglementarea indicilor POT, CUT,

- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Obiectivul propus este: „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1” în Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau.

Se vor executa lucrări de construire ce constau în INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1.

Construcția va avea un regim de înălțime Parter + 2Etaje, structură de rezistență pe cadre, acoperiș în terasă.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G oras Buhusi si Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicarea topografica a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament

Ca metodologie folosita, datele continute in piese scrise si desenate au fost structurate conform prescriptiilor si cadrului continut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

p.u.z.-ul este elaborat in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare, specifice domeniului sau completarea acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice se mentioneaza:

- legea privind autorizarea executarii constructiilor – nr. 50/1991, republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 247/2005 cu modificarile si completarile ulterioare
- HGR nr. 525/1996
- Codul civil
- legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- ordinul ministerului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren si concluziile rezultate in urma discutiilor cu organele locale de decizie.

Potrivit art.32 alin.2 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin întocmirea prezentului PUZ, se stabilesc următoarele:

- a) Teritoriul care urmează să fie reglementat Planul Urbanistic Zonal;
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualelor servituți;
- c) Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;
- d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) Capacitățile de transport admise

În situația prevăzută la lit.b și c se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General astfel:

- Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

DTAC-ul se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Realizarea obiectului de investiție va fi din fonduri private ale beneficiarului: S.C. COVIRED S.R.L.

Obiectivul de investiție va respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară ce se vor stabili prin prezenta documentație PUZ.

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul Urbanistic General al orasului Buhusi, județul Bacău, și a Regulamentului Local de Urbanism, este operantă prin corelarea cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat HCL nr. 75/2002 și cu ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale.

- Studiu geotehnic aferent proiectului: „**INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1**” în Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau întocmit de către ing. geolog Adriana Nicolaescu.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

- Actualizarea datelor topografice pentru fundamentarea P.U.Z. „**INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1**” în Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau”, întocmit de ing. Tanase Robert - topometrist autorizat.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.1. - TERITORIUL DE REGLEMENTARE P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, constituit din perimetrul cadastral al incintei proprietatea beneficiarului S.C. COVIRED S.R.L., în suprafață de 1379,00 mp conform ridicării topografice.

2.1.2. - ZONA DE STUDIU P.U.Z.

Conform prevederilor temei de proiectare, Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, în vederea analizării situației urbanistice actuale pe un perimetru extins în jurul incintei proprietății beneficiarului.

Zona de studiu PUZ este în suprafață de 12283.00 mp.

2.2 - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Perimetrul amplasamentului se află pe teritoriul administrativ al orasului Buhusi.

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 66424 al beneficiarului sunt:

- la Nord - Str Trotus-beton NCP 64272, parcare publica
- la Sud - imobil nr cadastral 66425, alee pietonala
- la Est - Str. Alexandru Ioan Cuza asphalt NCP 64233
- la Vest - parcare auto, Bloc locuinte P+7E, NCP 60058

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 62227 al beneficiarului sunt:

- la Nord - Str Trotus-beton NCP 64272

- la Sud - parcare auto
- la Est - teren liber de constructii – UAT Buhusi
- la Vest - teren liber de constructii – UAT Buhusi

2.3 - ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul se inscrie in zona climatica “temperat continentală”, cu influente nordice, specifica judetului Bacau, neexistand fenomene naturale care sa o particularizeze fata de celelalte judete din centrul Moldovei.

Amplasamentul ocupă o suprafață de 1379,00 mp conform ridicării topografice cu denivelări nesemnificative la nivelul stratului superficial de umplutură; față de nivelul străzii, cota suprafeței terenului este mai ridicată (cu cca. +0.50m). Stabilitatea generală și locală este asigurată. Nu există pericol de inundare a zonei în condiții meteorologice normale și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Există condiții favorabile pentru realizarea unei sistematizări verticale optime. Se recomandă decaparea stratului de umplutură eterogenă de la suprafața terenului, pentru a crea o suprafață orizontală, la o cotă apropiată de cea a străzii de acces.

Stratul natural bun de fundare, va fi stratul de praf argilos cu aspect de pământ loessoid, galben-cafeniu, umed, cu plasticitate mijlocie, plastic vârtos, sensibil la umezire (PSU) încadrat conform NP 125/2010 în categoria „terenuri medii”.

Adâncimile minime de fundare vor fi de -1,50m CTA (cota teren amenajat după decapare), asigurând încastrarea minimă obligatorie (de 0,20m) a fundațiilor în stratul recomandat.

Pentru predimensionarea fundațiilor se vor utiliza presiunile convenționale de calcul, utilizând $P_{conv} = 150kPA$; dimensionarea definitivă urmează să se facă după verificarea terenului la limita deformațiilor și la limita de capacitate portantă, calcule în care se vor folosi indicii geotehnici ai terenului de fundare determinați în laborator. Acești indici vor permite și stabilirea gradului de sensibilitate la umezire al pământului loessoid (funcție de care va fi sau nu necesară îmbunătățirea acestuia în vederea fundării).

Condițiile geotehnice permit fundarea directă, în măsura în care indicii geotehnici obținuți în urma analizei probelor de pământ netulburate au valori corespunzătoare.

Se vor respecta prevederile normativului NP 125/2010 referitoare la evitarea inundării terenului cu ape de orice proveniență.

Nivelul freaticului (existent la peste -10,50m CTN), nu prezintă variații foarte mari pe verticală, ținând cont că este vorba de un acvifer cu nivel liber, alimentat atât din precipitații cât și din infiltrații laterale din principalele cursuri de apă. Nu va avea influență asupra terenului de fundare sau asupra fundațiilor.

În conformitate cu Normativul P100-1/2013, municipiul Bacău se înscrie din punct de vedere seismic în zona cu $ag=0,35g$ și $Tc=0,7s$.

Adâncimea maximă de îngheț în Bacău este de -0,80 -0,90m CTN, conform STAS 6074/77.

2.4 – CIRCULAȚIA

Terenul cu nr. Cadastral 66424 al inițiatorului PUZ este tangent pe latura de nord cu Str Trotus-beton NCP 64272, est cu Str. Alexandru Ioan Cuza asphalt NCP 64233, Vest cu parcare auto, sud - imobil nr cadastral 66425, alee pietonala.

- Terenul cu nr. Cadastral 64272 al inițiatorului PUZ este tangent pe latura de nord cu Str Trotus-beton NCP 64272, est cu teren liber de constructii – UAT Buhusi, Vest cu teren liber de constructii – UAT Buhusi, la Sud cu parcare auto.

Accesul în incinta ambelor amplasamente se face pe latura de nord, din str. Trotus si are lățimea părții carosabile de 7.00 m, cu suprafața de asphalt.

Drumul are o importanță normală din punct de vedere al traficului.

În zonă nu există transport public local.

Au fost prevăzute 16 locuri de parcare pe terenul beneficiarilor (5 locuri de parcare pe terenul cu număr cadastral 66424 și 11 locuri de parcare pe terenul cu număr cadastral 64272) conform anexei 5 la HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Construcții comerciale

5.3.1. - 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.

Suprafata construita a spatiului comercial este de 595,00 mp de unde rezulta un necesar de 6 locuri de parcare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Imobilul cu locuințe colective și spațiu comercial la parter va avea un număr de 10 apartamente propuse spre executie de unde reiese un număr de 10 locuri de parcare.

2.5 - OCUPAREA TERENURILOR

Categoria de folosință a terenului cu număr cadastral 66424 este de curți construcții, pasune, construcții administrative și social culturale.

Categoria de folosință a terenului cu număr cadastral 62227 este de curți construcții.

Funcțiunea aprobată prin P.U.G. oraș Buhusi aprobată cu HCL nr. 75/2002 este zonă de locuit și funcțiuni complementare – subzona LI- zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, inclusă în UTR 1 – zona centrală.

Regimul tehnic

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului imobilul se află în intravilanul orașului Buhusi, jud. Bacău.

ZONA CENTRALA

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

- Institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism)
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale carosabile, parcaje
- Mici activitati economice cu caracter nepoluant care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericol de explozie.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTILIZARI PERMISE:

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, culturala, comerciala, de cult, invatamant, financiar-bancara, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

Amenajari de spatii verzi publice, accese pietonale carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z sau P.U.D.

Pentru investitii din competente de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administratiei centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor sau amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodari sau disfunctionalitati.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului vor fi stabilite printr-un Plan Urbanistic Zonal nefiind reglementate in mod explicit in RLU.

Conform anexei 2 a H.G nr. 525 din iulie 1996 in zona centrala POT mxim este: - 80%

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T) – acesta se stabileste in mod diferentiat in functie de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de inaltime si echiparea edilitara.

ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funciunea dominanta a zonei:

Este locuirea compusa din:

- Locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1, cu caracter rural, semiurban sau urban;
- Locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3,P+4.

Funciunile complementare admise in zona:

- Institutii publice;
- Comert si servicii;
- Spatii verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;

Funciuni compatibile:

- Activitati productive nepoluante;
- Gospodarie comunala.

Utilizarea functionala terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Utilizarile permise sunt:

- Locuinte sociale si colective in blocuri sau unifamiliale cuplate sau insiruite cu un regim de inaltime minim P+2 in UTR 1,2,3.
- Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+1 in UTR 5,11,14
- Locuinte individuale in celelalte UTR-uri
- Dotari publice de interes general
- Comert si servicii sociale, profesionale
- Completari, modernizari reparatii capitale si extinderi in toate subzonele
- Constructii necesare functiunilor complementare, locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor
- Activitati nepoluante si cu un volum mic de transporturi.

Utilizari permise cu conditii:

- Locuinte individuale si colective in UTR 9,12,25a,25b cu conditia existentei unor P.U.Z –uri aprobate.

Utilizari interzise:

- Unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.
- Locuintele pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima 150 mp si front minim la strada de 8 m pentru locuinte insiruite, si de 12 m pentru locuinte cuplate si izolate.
- Amenajari camping-uri
- Exploatari de zacamant
- Instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T)

Conform anexei 2 a H.G nr. 525 din iulie 1996 in zonele rezidentiale POT mxim este:

- 35% pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P,P+1-2;
- 20% pentru zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 nivele;
- 40% pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente).

POT pentru locuinte cu loturi individuale este cuprins intre 20% - 40% in functie de numarul de niveluri, iar pentru locuintele cuplate sau insiruite intre 25%-35%.

Coefficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T) – acesta se stabileste in mod diferentiat in functie de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de inaltime si echiparea edilitara.

- Pentru loturi cu locuinte individuale C.U.T intre 0.2-0.7;
- Pentru parcele cu locuinte cuplate C.U.T intre 0.25-0.7;
- Pentru locuinte colective si functiuni complementare C.U.T intre 0.75-1.5.

A fost prevăzut spațiul verde în suprafață de 140 mp pe terenul cu numar cadastral 62227, reprezentând 50.18 % din totalul amplasamentului.

A fost prevăzut spațiul verde în suprafață de 136,64 mp pe terenul cu numar cadastral 66424, reprezentând 12.42 % din totalul amplasamentului.

Conform art 6.1.2. din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

1.11. - Constructii de locuinte - minimum 10% din suprafața totală a terenului.

Principala disfuncționalitate este stabilirea interdicției temporare de construire prin întocmirea unei documentații de urbanism de tip: plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu – conform cap. 2- Zona centrală, subcapitolul 2.2 – utilizare funcțională – utilizări permise cu condiții din Regulamentul Local de Urbanism –, orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D. și nereglementarea indicatorilor urbanistici ai zonei (P.O.T și C.U.T) în Regulamentul Local de Urbanism.

2.6 - ECHIPARE EDILITARĂ

Zona dispune de toate rețelele necesare unei bune funcționări, respectiv, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare.

Apa potabilă

Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală

Instalațiile sanitare interioare vor fi reproiectate pentru a realiza deservirea optimă a funcțiilor propuse, cu materiale moderne și cu o dispunere care să asigure intervenții fără dificultate.

Conductele vor fi pozate în sant pe pat de nisip pentru protecție.

Distribuția se va realiza la consumatori (obiecte sanitare) cu tevi din pexal, montate îngropat.

Conductele pentru apă rece - caldă vor fi executate cu țevi multistrat, izolate corespunzător.

Canalizarea

Rețeaua de reluare a apelor menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală.

Evacuarea apelor uzate menajere de la instalațiile sanitare se va face la caminele de vizitare exterioare printr-un colector din tuburi PVC, SN8, D= 200 x 5,9 mm la rețeaua centralizată.

Caminele de vizitare se vor realiza din beton, conform STAS 2448/82, echipate cu rama și capac din fontă, carosabil.

Pentru rețeaua de canalizare interioară se vor folosi tuburi din polipropilenă etansate cu garnituri din cauciuc.

Energia electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va realiza prin branșarea la rețeaua din zonă.

Instalații încălzire

Va fi prevăzută o centrală termică pentru prepararea agentului termic, care va funcționa pe gaz metan.

Instalație de climatizare

Vor fi prevăzute sisteme de climatizare.

2.7 - PROBLEME DE MEDIU

În zona amplasamentului nu sunt surse – agenți economici poluatori.

De menționat este faptul că implementarea obiectivului de investiții propus nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (subsol, sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului.

2.8 - OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca priorități:

-, INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI ȘI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCȚIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINAȚIA DE LOCUINTE

COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1 si AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1” în Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau.

- asigurarea necesarului de spații verzi

În acest sens, prin P.U.Z. + R.L.U. se elaborează soluții concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor construcții în zonă, iar elaboratorul documentației susține solicitările beneficiarilor.

III. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 - CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului - întocmită ing. TANASE ROBERT - topometrist autorizat.

Studiu geotehnic întocmit de ing. Geolog Adriana Nicolaescu.

Terenul de amplasare are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale, nu este afectat de fenomene morfo-dinamice, terenul nu este supus inundațiilor.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/1977 este de 0,80m±0,90m.

3.2 - PREVEDERI ALE P.U.G.

Regimul economic

Folosința actuală: imobil cu numar cadastral 66424: teren curți – construcții, pasune, constructie administrativa si social culturala.

Folosința actuală: imobil cu numar cadastral 62227: teren curți – construcții.

Funcțiunea aprobată prin P.U.G. oras Buhusi aprobata cu HCL nr. 75/2002 este zonă de locuit si functiuni complementare – subzona LI- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, inclusă în UTR 1 – zona centrala.

Regimul tehnic

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului imobilul se află în intravilanul orasului Buhusi, jud. Bacău.

ZONA CENTRALA

Subzone functionale:

- Subzona rezidentiala cu cladiri inalte mai mult de trei niveluri LI
- Subzona de institutii publice si servicii de interes general IS

-Isa – administrative

-Isp – sedii institutii publice

-Isi – invatamant

-Iss – sanatate

-Isco – comerciale

-Isc – cultura

-Isap – alimentatie publica

-Issr – servicii

-pISt – turism (proponere)

-Isb – dotari de cult

- Subzona parc orasenesc Po

- Subzona de cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente CCr

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Zona centrala are o functiune complexa de interes public. Este o zona mixta cu functie de interes general, cu dotari publice in coabitare cu functia de locuire.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

- Institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism)
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale carosabile, parcaje
- Mici activitati economice cu caracter nepoluant care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericol de explozie.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTILIZARI PERMISE:

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, culturala, comerciala, de cult, invatamant, financiar-bancara, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

Amenajari de spatii verzi publice, accese pietonale carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z sau P.U.D.

Pentru investitii din competente de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administratiei centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor sau amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodari sau disfunctionalitati.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

1. REGULI DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Aceasta unitate teritoriala este o unitate teritoriala inchisa cu minime disponibilitati de teren. Zona este puternic construita. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea zonei respectand documentatia de urbanism. Constructiile vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente si numai in situatii speciale, cand este vorba de amplasarea unor dotari publice, retragerea fata de aliniament se face din ratiuni functionale sau estetice conform unui studiu.

2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, PARCAJE:

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se asigura accesele pietonale prin alei, trotuare. Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfasurare a circulatiei in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA:

Asigurarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retele existente. In acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili daca capacitatile existente pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR:

Regimul minim de inaltime reglementat este de la P+2 si accidental P+7 in constructii agabaritice. Se vor autoriza numai constructii cu un grad inalt de calitate privind expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozitional, finisaje.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, caramida, b.c.a) si materiale cu inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala (metal, sticla, marmora, tigla glazurata, lemn). Se va studia posibilitatea amplasarii unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban (banci, cabine telefonice, panouri afisaj) printr-un proiect de specialitate, in asa fel incat sa nu se stanjeneasca circulatia pietonala si sa nu afecteze estetica urbana. Se va mentine si intretine zona verde din parcul orasului si spatiile verzi de aliniament de pe B-dul Republicii si str. N. Balcescu prin plantarea de arbori, arbusti, flori. Traseul pietonal al str. N. Balcescu se va trata ca o esplanada ambientata de spatii plantate, oglinzi de apa, jardiniere, diverse structuri de mobilier urban. Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului vor fi stabilite printr-un Plan Urbanistic Zonal nefiind reglementate in mod explicit in RLU.

ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1.Generalitati:

Tipurile de subzone functionale:

LM- subzona rezidentiala cu cladiri P, P+1;

LMu- subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban (UTR 4,5,6,9,11,14)

LMSu – subzona rezidentiala cu cladiri de tip semi urban (UTR 7,9,12,13,15,16);

LMr - subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural (UTR 8,10,17,18,19,20,21);

LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (UTR 1,2,3,5)

Funciunea dominantă a zonei:

Este locuirea compusa din:

- Locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P,P+1, cu caracter rural, semiurban sau urban;
- Locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3,P+4.

Funciunile complementare admise in zona:

- Institutii publice;
- Comert si servicii;
- Spatii verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;

Funciuni compatibile:

- Activitati productive nepoluante;
- Gospodarie comunala.

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Utilizarile permise sunt:

- Locuinte sociale si colective in blocuri sau unifamiliale cuplate sau insiruite cu un regim de inaltime minim P+2 in UTR 1,2,3.
- Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+1 in UTR 5,11,14
- Locuinte individuale in celelalte UTR-uri
- Dotari publice de interes general
- Comert si servicii sociale, profesionale

- Completari, modernizari reparatii capitale si extinderi in toate subzonele
- Constructii necesare functiunilor complementare, locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor
- Activitati nepoluante si cu un volum mic de transporturi.

Utilizari permise cu conditii:

- Locuinte individuale si colective in UTR 9,12,25a,25b cu conditia existentei unor P.U.Z –uri aprobate.

Utilizari interzise:

- Unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.
- Locuintele pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima 150 mp si front minim la strada de 8 m pentru locuinte insiruite, si de 12 m pentru locuinte cuplate si izolate.
- Amenajari camping-uri
- Exploatare de zacamant
- Instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public.

Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor:

1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Fata de punctele cardinale – locuintele trebuiesc amplasate astfel incat sa se evite orientarea spre nord a dormitoarelor si camerei de zi. In caz contrar cel putin o camera sa fie orientata favorabil. Pentru locuinte colective in ansambluri de locuit se va evita amplasarea pe directia est-vest.

Fata de drumurile publice – locuintele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si tinand cont de supralargirea drumurilor acolo unde este cazul conform studiului de circulatie. In acest sens pe str. Libertatii –DN 15 propusa prin studiul de circulatie pentru supralargire la 4 benzi, constructiile vor fi retrase la minim 15 m fata de axul strazii.

Fata de cai ferate din administrarea SNCFR – constructiile vor fi amplasate numai cu conditia respectarii zonelor de protectia a infrastructurii feroviare, 100 m de la limita zonei cadastrale CFR de o parte si de alta a caii ferate. In alte situatii trebuie avizul SNCFR, Regionala Iasi.

Fata de aliniament – constructiile de locuit pot fi amplasate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada.
- Retras de la aliniament in cazurile: inscrierea la regimul de aliniament existent, largirea drumului, obtinerea unor distante de protectie fata de conducta de gaze de medie presiune, posibilitatea crearii unor pietre sau degajamente.
- Lipsa aliniamentului la constructiile existente constituie un element de particularizare, purtator de calitate. Se pot obtine aliniamente variabile.

Amplasarea in interiorul parcelei – pentru a fi construabila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Sa aiba o suprafata minima de 150 mp
- Sa aiba front la strada de 8 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), minim 9 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala), minim 12 m in cazul locuintelor izolate (patru fatade).
- In cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12 m (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15 m (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade).

Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Fata de limita laterala sau posterioara a parcelei, distanta oricarei cladiri nu trebuie sa fie mai ica de 3 m. Distanta se majoreaza la 4 m in cazul cand locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati cu functie de productie sau servicii si la 6 m cand este amplasata fata de un calcan al unei unitati productive existente.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public. Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu cat si pentru locuintele colective se vor asigura:

- Accese carosabile pentru locatari
- Accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor
- Accese la parcaje si garaje
- Accese pietonale.

La delimitarea parcelelor destinate amplasarii unor constructii cu acces la DN se va avea in vedere rezervarea unor suprafete de teren necesare amenajarii de drumuri colectoare pentru a nu se crea noi intersectii la nivel cu DN.

In interiorul zonelor parcelate se prevad alei carosabile cu o lungime de maxim 25,00 m si latime de 3,5 m. In cazul cand sunt mai lungi se prevad supralargiri de depasire si pentru manevre de intoarcere. Accesele carosabile intre 30,00 m si 100,00 m vor fi prevazute cu doua benzi (7,00 m).

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea oricarei constructii, destinata locuirii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente in zona. In cazul locuintelor unifamiliale se pot autoriza cu conditia realizarii de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului sau cu obligatia racordarii locuintei la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza. Se va respecta distanta minima de 30,00 m intre sursa de apa si fosa septica din cadrul parcelelor. Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiarul locuintei.

Orice gospodarie individuala cat si cele colective vor fi prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelarea – autorizarea executarii parcelarilor pentru constructiile in regim izolat sau cuplat este permisa in baza prezentului regulament numai daca loturile au fronturi minime la strada 12,00 m iar suprafata de 200 mp. Pentru realizarea de locuinte in regim inchis (insiruite, covor) frontul la strada este minim 8,00 m si suprafata de 150,00 mp. Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

Inaltimea constructiilor – regimul de inaltime se stabileste in functie de:

- Regimul de inaltime mediu existent in zona sau a cladirilor invecinate (amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii);
- Inchiderea campului vizual cu un cap de perspectiva;
- Necesitatea obtinerii unor dominante.

Prescriptiile din regulament vor stabili pentru fiecare unitate teritoriala limita minima in baza analizei situatiilor distincte si in corelare cu alti parametri cum ar fi:

- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei;

- Punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime). Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală al clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate. Autorizarea construirii locuințelor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire

Parcaje - Conform H.G 525/1996 se vor autoriza construcțiile de locuințe după cum urmează:

Construcții de locuințe

- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100% .

Se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Spații verzi și plantate – pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu o normă minimă de 2 mp/locuitor sub forma parcurilor de cartier sau grădini în ansamblurile de locuit. Nu se vor autoriza construcții amplasate în spații verzi și plantate existente amenajate.

Împrejmuiri – se vor autoriza:

- Împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;
- Împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare a împrejmuirilor din zonă. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace cu o înălțime minimă de 2,00 m. În vederea conservării caracterului zonelor sau ansamblurilor se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Aspectul exterior al împrejmuirilor ca și cel al clădirilor pe care le protejează nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

3.3 - VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

Conform studiului PUZ, se definesc propuneri pentru diminuarea / eliminarea disfuncționalităților pentru factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) de activitățile permise în acord cu zonele de regulament local de urbanism.

3.4 - MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu este necesar modernizarea drumul de acces la amplasament întrucât sunt satisfăcute cerințele fluxului rutier ce va rezulta în urma investiției fără să influențeze actualele valori.

În total sunt 16 locuri de parcare (cu dimensiunea de 2,5x5,0m,) pe imobilele cu numar cadastral 62227 si 66424 ale beneficiarului.

Caracteristicile acceselor carosabile permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și ambulanță.

Imobilele cu numar cadastral 62227 si 66424 ale beneficiarului au acces din str. Trotus.

3.5 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În prezent, suprafața zonei studiate este de 12 283.00 mp, din care suprafata zonei de amplasament este de 1379,00 mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren curti constructii, pasune, constructii administrative si social culturale.

Se menționează că prin prezentul PUZ se reglementează suprafața de teren = 1379,00 mp.

- Beneficiari: S.C. COVIRED S.R.L.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului nr cadastral 66424:

Suprafață teren = 1.100,00 mp
Suprafata circulatii pietonale = 108,14 mp
Suprafata spatii verzi = 136,64 mp
Suprafata circulatii auto = 102,25 mp
Suprafata parcaje dale eco (5 locuri) = 62,50 mp

SITUATIA EXISTENTA :

Ac=Ad C1 Parter = 595,00 mp
Hmax C1 Parter = +4,15m
P.O.T. existent = 54,09%
C.U.T. existent = 0,540
Gr. rezistență la foc: II
Categoria de importanță C, conf. HG 766 / 1997
Clasa de importanță III, conf. P 100-1 / 2013
Nr. cadastral: 66424

SITUATIA PROPUSA:

Ac C1 (sp.comercial+locuinte colective) P+2E = 603,05 mp(dif.rezulta din anvelopare la parter)
Ad C1 (sp.comercial+locuinte colective) P+2E = 1.462,91 mp
H atic C1 (sp.comercial) P+2E = +5,20m
H atic C1 (locuinte colective) P+2E = +10,80m

POT maxim propus → 54.82 %

CUT maxim admis → 1,329

Regim de înălțime propus → Sp+P+2

Regim de înălțime maxim admis → P+7

POT maxim admis → 60 %

CUT maxim admis → 2.00

Poziția clădirilor în teren, conform planșei U4.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA - respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul U4.1- REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabila este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține initiatorului PUZ, astfel :

- la o distanță de 1.68 m față de limita de proprietate nord
- la o distanță de 6.24 m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 0.64 m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 2.30 m față de limita de proprietate vest

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA Zona centrala		EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCȚIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1	Zonă de locuit si functiuni complementare – subzona LI- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, inclusă în UTR 1 – zona centrala	5294.68	43.10	5294.68	43.10
2	Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	6,988.32	56.90	6,988.32	56.90
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		12 283.00	100,00	12 283.00	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCȚIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1	Zonă de locuit si functiuni complementare – subzona LI - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, inclusă în UTR 1 – zona centrala	1379,00	100	1379,00	100,0
2	Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		1379,00	100,00	1379,00	100,00

		PROPOS	
		S (mp)	% din total
1.	Suprafață construcții	603	43.73
2.	Suprafață spațiu verde	358.37	25.99
3.	Suprafață zonă pietonală	98	7.11
4.	Suprafață zonă auto	84.84	6.15
5.	Suprafață parcări	234.79	17.03
TOTAL		1379,00	100,00

3.5 - DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În vederea unei bune funcționări a obiectivului de investiție propus se vor face racordări la toate rețelele edilitare din zonă.

3.6 - PROTECȚIA MEDIULUI

Pe terenul studiat nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, nu există căi de comunicație care să prezinte riscuri pentru zonă.

Deșeurile de orice natură generate din perioada de organizare de șantier, cât și din activitatea viitoare a obiectivului de investiții vor fi gestionate de la producere până la eliminare prin societăți abilitate în baza contractului încheiat.

Având în vedere natura activității desfășurate deșeurile rezultate din activitatea de construcții, montaj, cât și din perioada de exploatare vor fi gestionate selectiv conform HG nr. 856/2002, de la producere până la eliminare / valorificare prin societăți abilitate.

La finalizarea lucrărilor de construcții incinta obiectivului va fi curățată și igienizată, deșeurile generate fiind ridicate de pe amplasament.

După recepția lucrărilor, deșeurile rezultate sunt menajere iar pentru depozitarea selectivă a deșeurilor, va fi amenajată o platformă de gunoi cu containere de gunoi selectat.

Salubritatea zonei intră în sarcina beneficiarului, motiv pentru care beneficiarul va respecta contractul încheiat cu firma de salubritate din localitate.

Realizarea acestei investiții, nu presupune reabilitare ecologică.

Ca urmare, rezultă că, implementarea proiectului nu are impact semnificativ asupra mediului, în condițiile respectării condițiilor impuse.

3.7 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul obiectivului propus prin Planul Urbanistic Zonal nu sunt prevăzute lucrări de utilitate publică.

3.8 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere că:

- prin Planul Urbanistic Zonal se pot aduce modificări reglementărilor din PUG
- propunerile prezentului PUZ, pentru parcela studiată constau în schimbarea funcțiunii.

Se concluzionează că, propunerea de construire „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1.

AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1” este potrivită pentru parcelele studiate de prezentul PUZ.

Măsuri în continuare :

Aplicând recomandările P.U.G. oras Buhusi aprobata cu HCL nr. 75/2002, prin prezentul PUZ, se propune ridicarea interdicției temporare de construire prin întocmirea unei documentații de urbanism de tip: plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu – conform cap. 2- Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare functionala – utilizari permise cu conditii din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z. sau P.U.D. si reglementarea indicilor urbanistici POT, CUT precum si reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele parcelei.

5 – ANEXE

- U1 - Plan de incadrare in zona - Extras din P.U.G. Scara 1:5000
- U2 - Situație existentă Scara 1:500
- U3 - Proprietate asupra terenurilor Scara 1:500

- U4.1 - Reglementari urbanistice - Zonificare
- U4.2 - Reglementari urbanistice - Ilustrare urbană
- U5 - Reglementari echipare edilitara

Scara 1:500

Scara 1:500

Scara 1:500

Şef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU



Arh.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. – 1- zona centrala

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare orasului Buhusi.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Buhusi nr. 75/2002 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al orasului Buhusi nr. 31 din 29.03.2012; Hotărârea Consiliului Local al orasului Buhusi nr. 68 din 20.06.2014; Hotărârea Consiliului Local al orasului Buhusi nr. 80 din 28.07.2016; Hotărârea Consiliului Local al orasului Buhusi nr. 196 din 29.11.2018; Hotărârea Consiliului Local al orasului Buhusi nr. 194 din 26.10.2023.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în plansa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic General al orasului va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în plansa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile rurale reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Autorizarea executării construcțiilor se

face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Țesutul urban al orașului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale, astfel:

3.4. Împărțirea terenului în unități teritoriale de referință (UTR) este prezentată în planșa „Unități teritoriale de referință”; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul acelelasi zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele U.T.R. 1- zona centrala.

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al orașului Buhusi.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Obiectul lucrării

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafața de 1379,00 mp. Prin certificatul de urbanism nr. 068 din 09.10.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru: ridicarea interdicției temporare de construire prin întocmirea unei documentații de urbanism de tip: plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu – conform cap. 2 - Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare funcționala – utilizari permise cu condiții din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrala a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D. și reglementarea indicilor urbanistici POT, CUT precum și reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele parcelei.

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 200 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul minim de înălțime reglementat este de la P+2 și accidental P+7 în construcții agabaritice.

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, specifice stațiunilor balneare se recomandă ca prescripții:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,

- punerea în valoare a stațiunii pe timp de noapte și asigurarea unei funcționalități adecvate se va face prin realizarea unui iluminat public corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

ZONA CENTRALA

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului vor fi stabilite printr-un Plan Urbanistic Zonal nefiind reglementate în mod explicit în RLU.

Conform anexei 2 a H.G nr. 525 din iulie 1996 în zona centrala POT mxim este: - 80%

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T) – acesta se stabileste în mod diferentiat în funcție de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de înaltime și echiparea edilitara.

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: parcaje, garaje și resurse de energie (stație de încărcare pentru mașinile electrice)

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejmuiri

Nu se recomandă delimitarea parcelelor cu împrejmuiri. Dar dacă se fac vor fi transparente, gard viu sau decorative din materiale adecvate cadrului natural și cu o înălțime mică pentru a nu reduce vizibilitatea obiectivului.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONA CENTRALA

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONA CENTRALA

Subzone functionale:

- Subzona rezidentiala cu cladiri inalte mai mult de trei niveluri LI
- Subzona de institutii publice si servicii de interes general IS
- Isa – administrative
- Isp – sedii institutii publice
- Isi – invatamant
- Iss – sanatate
- Isco – comerciale
- Isc – cultura
- Isap – alimentatie publica
- Issr – servicii
- pISt – turism (propunere)
- Isb – dotari de cult
- Subzona parc orasenesc Po
- Subzona de cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente CCr

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Zona centrala are o functiune complexa de interes public. Este o zona mixta cu functie de interes general, cu dotari publice in coabitare cu functia de locuire.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

- Institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism)
- Spatii verzi amenajate

- Accese pietonale carosabile, parcaje
- Mici activitati economice cu caracter nepoluant care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericol de explozie.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTILIZARI PERMISE:

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, culturala, comerciala, de cult, invatamant, financiar-bancara, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

Amenajari de spatii verzi publice, accese pietonale carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z sau P.U.D. *

Pentru investitii din competente de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administratiei centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor sau amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodari sau disfunctionalitati.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

V. - Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială se află în UTR 1.

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

Întocmit

arh. Marian CATUNEANU

