

ROMÂNIA

JUDEȚUL BACAU

PRIMARIA ORASULUI BUHUSI

Nr. 31783 din 02.10.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 068 din 09.10.2024

În scopul **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.**

Ca urmare a cererii adresate de **SC COVIREN SRL PRIN ROSU CONSTANTIN CUI 16133720**, cu sediu în județul **BACAU** municipiul/orasul/comuna **BUHUSI**, sat/sector \_\_\_\_-\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_-\_\_\_\_, strada **LIBERTATII**, nr. **216**, bl. \_\_\_\_-\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_-\_\_\_\_, et. \_\_\_\_-\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_-\_\_\_\_, telefon/fax **0744301893**, e-mail \_\_\_\_-\_\_\_\_, în calitate de/reprezentant al \_\_\_\_-\_\_\_\_ înregistrată la nr. **31783** din **02.10.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **BACAU**, municipiul/orasul/comuna **BUHUSI**, sat/sector \_\_\_\_-\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_-\_\_\_\_, strada **TROTUS**, nr. **3**, bl. \_\_\_\_-\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_-\_\_\_\_, et. \_\_\_\_-\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_-\_\_\_\_, sau identificat prin Extrasele de carte funciara pentru informare nr. 10993/2024 si 11042/2024, extrasele de plan cadastral nr. 10994/2024 si 11043/2024.,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **15 /2000**, faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local **BUHUSI** nr. **75/2002**

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu suprafata totala de 1100 mp, identificat prin nr. cad. 66424 se afla în intravilanul orasului Buhusi. Conform inscrierilor privitoare la proprietate din extrasul de carte funciara nr. 10993/2024 terenul apartine SC COVIREN SRL si se noteaza dispozitiile sentintelor civile nr. 694 din 20.10.2021, 734 din 19.12.2022, 734 din 19.12.2022 pronuntate de Tribunalul Bacau, imobilul nu se afla în zona de protectie a patrimoniului cultural. Pe teren exista constructia avand nr. cad 66424-C1, edificata partial, cu suprafata construita la sol de 595 mp. Terenul cu suprafata totala de 279 mp, identificat prin nr. cad. 62227 este situat în intravilanul orasului Buhusi. Conform inscrierilor privitoare la proprietate din extrasul de carte funciara nr. 11042/2024 terenul cu nr. cad. 62227 apartine SC COVIREN SRL si nu exista inscrieri privitoare la sarcini, imobilul nu se afla în zona de protectie a patrimoniului cultural. Imobilele se afla în zona de impozitare A.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosinta: nr. cad. 66424 - CURTI CONSTRUCTII; PASUNE  
nr. cad. 62227 - CURTI CONSTRUCTII.

Conform PUG al orasului Buhusi, proiect nr. 15/2000 si HCL nr. 75/2002, terenurile se afla în intravilanul localitatii si în Zona Centrala (UTR 1 Centru Civic).

### 3. REGIMUL TEHNIC

Conform Anexa REGIMUL TEHNIC la certificat de urbanism nr. 068 din 09.10.2024.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât:

**Inchideri perimetrare 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.**

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

Agentia de Protectia Mediului Bacau, Str. Oituz Nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

### 5. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara 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):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

d.1) Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă, canalizare

☒ gaze naturale

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

d.2) Avize și acorduri:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației



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

Plan de gestionare deseuri; Avizul de oportunitate vizat și aprobat de primarul orașului Buhuși; Studiu privind fezabilitatea sistemelor alternative de energie; Dovada dreptului de execuție a lucrărilor conform Legii 50/1991; Acordul vecinilor în formă autentică; OCPI; Avizare PUZ în CTATU Buhuși Aprobare P.U.Z. în C.L. Buhuși; Politiă Rutieră

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

Expertiza tehnică; Verificare proiect

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxa A.C., Taxa timbru arhitectura

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

PRIMAR,  
**Vasile Zaharia**

L.S.



SECRETAR GENERAL,  
**Oana Mihai**

ARHITECT ȘEF,  
**Meraru Amalia Andrada**

Achitat taxa de: 23 lei, conform chitanței nr. 13921 din 04.10.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct  
la data de 09.10.2024

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

### SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,  
**Vasile Zaharia**

L.S.

SECRETAR GENERAL,  
**Oana Mihai**

ARHITECT ȘEF,  
**Meraru Amalia Andrada**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.





**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI BUHUȘI**  
**JUDEȚUL BACĂU**



Bd. Republicii, nr. 5, orașul Buhuși, județul Bacău, tel.: 0234-261220; fax: 0372897995; E-mail: [secretariat@primariabuhusi.ro](mailto:secretariat@primariabuhusi.ro)

**SERVICIUL URBANISM**

**Anexa la Certificat de Urbanism nr. 068 din 09.10.2024**

**Regimul tehnic:**

**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:**

**UTIIIZARI 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.





Amenajări de spații verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje sau garaje sub sau supraterane.

## **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:**

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.

Pentru investiții din competențe de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administrației centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

## **UTILIZARI INTERZISE:**

Se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:**

### **1. REGULI DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:**

Această unitate teritorială este o unitate teritorială închisă cu minime disponibilități de teren. Zona este puternic construită. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei respectând documentația de urbanism. Construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente și numai în situații speciale, când este vorba de amplasarea unor dotări publice, retragerea față de aliniament se face din rațiuni funcționale sau estetice conform unui studiu.

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

Se vor autoriza numai construcții care au acces la drumurile publice și li se asigură accesul pietonal prin alei, trotuare. Parcajele vor fi asigurate în afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfășurare a circulației în condiții optime de capacitate, fluentă și sigură.

#### **Parcaje:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### **5.3. - 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.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

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

#### **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.

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

3. **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:**

Asigurarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețele existente. În acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili dacă capacitățile existente pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

4. **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:**

Regimul minim de înălțime reglementat este de la P+2 și accidental P+7 în construcții agabaritice. Se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitectonică, echilibrul compozitional, finisaje.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, caramida, b.c.a) și materiale cu înalt grad de finisare pentru plastică arhitecturală (metal, sticlă, marmură, țiglă glazurată, lemn). Se va studia posibilitatea amplasării unor standuri comerciale, reclame și mobilier urban (banci, cabine telefonice, panouri afișaj) printr-un proiect de specialitate, în așa fel încât să nu se stănjenească circulația pietonală și să nu afecteze estetica urbană. Se va menține și întreține zona verde din parcul orașului și spațiile verzi de aliniament de pe B-dul Republicii și str. N. Balcescu prin plantarea de arbori, arbuști, flori. Traseul pietonal al str. N. Balcescu se va trata ca o esplanadă ambientată de spații plantate, oglinzi de apă, jardiniere, diverse structuri de mobilier urban. Se vor organiza platforme gospodărești cu dotările corespunzătoare.

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.

**UTILITĂȚI EXISTENTE:** terenul are acces la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de distribuție a gazelor naturale, rețeaua de canalizare și rețeaua de telefonie.

Conform Legii 193/2019, art. 7, alin. (1), lit. b), pentru emiterea Autorizației de Construire, pe lângă avizele și acordurile solicitate în Certificatul de Urbanism, beneficiarul trebuie să atașeze și : dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Nota:

Până la depunerea DTAC se va modifica categoria de folosință a imobilului identificat prin nr. cadastral 66424, din PASUNE în CURȚI CONSTRUCȚII.

Primar,

Zaharia Vasile



Arhitect șef,

Meraru Andrada Amalia

Secretar general,

Oana Mihai

