PLAN URBANISTIC ZONAL

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

AMPLASAMENT:	**jud. Bacău, oraș Buhuși, str. Republicii, nr. 1, nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473**
BENEFICIARI:	**SC DARILEX ONE SRL, CUI 39450140**
PROIECTANT:	**S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.**
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	**S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.**
URBANISM:	**S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.** **SEF PROIECT - ARH. DRAGOȘ CIOLACU**
INSTALATII:	**S.C. RUDMIS GROUP S.R.L.** **ING. IOAN MIȘCA**
TOPOMETRIE:	**P.F.A. ALEXANDRU PASCARIU** **ING. ALEXANDRU PASCARIU**

Proiect nr. 117/2024

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

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

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE (DOCUMENTE, STUDII ȘI AVIZE)

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

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

6. Ridicare topografica vizată de OCPI Iași

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

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

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



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

- **Solicitări ale temei program**

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

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va întocmi cu scopul de a determina: posibilităţile legale de realizare a construcţiilor, relaţia cu contextul urban din zona proprietăţii, stabilirea regimului economic și tehnic în concordanţă cu P.U.G. şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum şi cu legislaţia specifică în vigoare, pe un teren aflat în zona centrală a orașului Buhuși.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

- Planul Urbanistic General orașului Buhuși;

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

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

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

- **Date statistice**

Nu există date statistice oficiale referitoare la această zonă.

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

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

La baza intocmirii planului urbanistic zonal, s-au avut in vedere:

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

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

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

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

Prezenta documentaţie urmăreşte integrarea clădirilor în zonă şi realizarea unei compoziţii urbanistice coerente atât spaţial - volumetric, cât şi estetic.

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

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

- **Potenţial de dezvoltare**

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

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

Prezenta documentaţie urmăreşte reglementarea a două parcele / numere cadastrale, situate în intravilanul Oraș Buhuși, jud. Bacău, pentru definirea a indicatorilor urbanistici, a aliniamentelor, a modului de asigurare a acceselor și a utilităților, cu scopul extinderii spațiului comercial existent și modificarea aliniamentelor existente. Reglementarea urbanistică se propune pe o suprafață de teren o de 81,40 mp in proprietata SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 pe o suprafață de 53,40m^2 și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune -SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m^2 și **atribuirea destianției UTR1 (zona instituții publice și servicii)**.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii:**

Amplasamentul este situat în intravilanul orașului Buhuși, jud. Bacău, numărul cadastral **nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473,** cu o suprafață de teren de 81,40 m^2 pe care se va propune extinderea spațiului comercial existent. Spațiul comercial existent propus spre extindere are suprafața construită de 135,17m^2 .

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

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Nu a fost cazul de realizarea unui Studiu Geotehnic.

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației

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

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

  Este necesară întreţinerea periodică a acestora.
- **Capacităţi și trasee ale transportului în comun**

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

  Nu există.
- **Priorităţi**

  Din punct de vedere al circulaţiei se constată următoarele disfuncţionalităţi:

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

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

Amplasamentul ce a generat documentaţia PUZ este construit parțial.

Terenul studiat prin P.U.Z. este situat intravilanul orașului Buhuși, jud. Bacău, numărul cadastral **nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473,** cu o suprafață de teren de 81,40 m^2 la care se adaugă suprafața spațiului comercial în suprafață de 135,17 m^2 și este proprietatea SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 pe o suprafață de teren de 53,40m^2 și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m^2 .

Prin documentația PUZ studiul de față propune:

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

Caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

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

- **Relaționări între funcțiuni**

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

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

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

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

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

- **Aspectele calitative ale fondului construit**

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

Având în vedere evoluția zonei în ultima perioada, extinderea imobilului existent cu funcţiunea de spațiu comercial cu regimul de înălțime Parter se înscrie în tendinţa de dezvoltare generală a zonei. Realizarea construcţiilor propuse se integrează armonios în cadrul construit existent.

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

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

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

- **Asigurarea cu spaţii verzi**

În apropierea amplasamentului există spaţii verzi amenajate.

- **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

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

- **Principalele disfuncţionalităţi**

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- **Alimentarea cu apă**

  Nu este cazul.
- **Canalizare**

  Nu este cazul.
- **Alimentarea cu energie electrică**

  Nu este cazul.
- **Telefonie, cablu și internet**

  Nu este cazul.
- **Alimentarea cu gaze naturale**

  Nu este cazul.
- **Alimentarea cu gaze naturale**

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

- **Relația cadrul natural — cadrul construit**

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

- **Evidenţierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

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

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

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

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

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

- **Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie**

Consultarea listei monumentelor istorice arată că in zona studiată nu exista valori de patrimoniu.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAŢIEI

- **Prezentarea optiunilor populatiei**
- **Punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Organele administrative locale ale orașului Buhuși, cât şi populaţia, promovează acest tip de dezvoltare, rezolvări punctuale în teritoriul comunei, oferind avantaje atât investitorilor cât şi autorităţilor locale.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate**

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

Oportunitatea principală o reprezintă prezenţa amplasamentului în imediata apropiere a unei căi de circulaţie de trafic local precum și existența amplasamentului adiacent unei zone în continuă dezvoltare.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Prezentarea sintetica a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z., a celora ce justifica enuntarea unor reglementări urbanistice**

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

- pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu expertiza tehnică existentă pentru asigurarea stabilităţii,
- se vor găsi soluţii pentru branşarea la reţelele existente în zona şi se vor găsi soluţii pentru a suplini lipsa celor insuficient dezvoltate;
- se vor păstra distanţele de protecţie regulamentare faţă de reţelele edilitare (apa - canalizare, gaze, electricitate şi telefonie).

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Anterior PUZ a fost elaborat:

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

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

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcţiilor propuse în caracterul general al unităţii teritoriale de referinţă. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor vor respecta prevederile **RGU** şi **sunt în funcţie de specificul construcţiilor.**

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

Amplasarea faţă de drumurile publice va ţine seama de prevederile **Art. 18** din **RGU**.

Amplasarea faţa de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă **distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil**, precum şi asigurarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri, dar si respectarea Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 completat ulterior cu Ord. MS 994/2014. **Construcțiile** se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiţia respectării prevederilor Codului Civil sau cu acord notarial vecini.

În principal, la autorizarea construcţiilor se va urmări:

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

- când construcţiile se execută independent, picătura streaşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte;

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară

La **realizarea de reţele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligaţiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** şi **art.28** din **RGU**.

În cazul orașului Buhuși care are alimentare parţială cu apă, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităţilor rurale**, să urmărească obţinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate şi realizarea investiţiilor.

Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

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

- lotul să aiba forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

Parcelarea.

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

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

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

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 10,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colţ situate la intersecţia a două străzi, lăţimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuinţelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuinţe izolate cu patru faţade).

Înălțimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălţime prevăzut în documentaţiile urbanistice. Regimul de înălţime va rezulta din înalţimea medie a zonei, fară ca

diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situaţii excepţionale, în funcţie de destinaţie şi zonă care le include, construcţiile pot avea şi înălţimi mai mari cu condiţia ca soluţiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcţional, compoziţional-urbanistic etc.

Înălţimea construcţiilor se stabileşte şi pe baza **criteriilor de funcţionalitate**, silueta localităţii, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înalţime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unităţi industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecţie a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Aspectul exterior al construcţiilor

La autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile **art. 32** din **RGU**. De asemenea, în scopul evitării degradării spaţiului public, autorităţile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuinţelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor şi a construcţiilor industriale şi agricole;
- să nu fie amplasate construcţiile cu faţada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială şi finisaje care să degradeze imaginea străzii.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Parcajele: Parcarea va fi asigurata conform legislatiei in vigoare. Acestea vor fi asigurate utilizând o parcare publică aflată la mai puțin de 50m de obiectiv.

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

Împrejmuiri. Se vor respecta prevederile art.35 din RGU şi se va da o deosebită importanţă împrejmuirilor spre strada principală a proprietăţilor aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spaţiului central al localităţii. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Soluţia propusă va folosi forma naturală a terenului în mod favorabil, astfel încât poziţionarea clădirilor să valorifice cadrul natural și să potenţeze imaginea zonei.

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIE

- **În funcţie de prevederile P.U.G. în domeniul circulaţiei și concluziile studiilor de fundamentare**

  Amplasamentul are acces direct din str. Republicii.

- **Organizarea circulatiei și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulaţie, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea staţiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecţii, sensuri unice, semaforizări).**

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

Prin acest P.U.Z. se propune:

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

Toate acestea vor fi dimensionate şi semnalizate cu marcaje şi semne de circulaţie conform legilor în vigoare.

Nr. parcari calculate:

Nu este cazul.

- **Organizarea circulaţiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiţii speciale pentru persoane cu dizabilități)**

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

Nu sunt amenajate piste pentru bicicliști în zona studiată.

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

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafaţă de **216,57 mp**, cu o suprafață de teren aflată în posesia beneficiarului SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 de 53,40m^2 împreună cu spațiul comercial existent în suprafață de 135,17m^2 și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m^2.

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

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

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizaţii de construire.

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curătătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantităti mari de substante inflamabile sau toxice;
- activităti care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau impiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

- **AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI PE PARCELĂ**

Aliniament stradal

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

Regim de aliniere principal stradal

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

Regim de aliniere lateral

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

Regim de aliniere posterior

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

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

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

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRII**

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de înaltime **Parter** si **înălţimea maximă de 4,00m**, de la cota +0,00, măsurată de la cota platformei existente la înălțimea la coamă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Bilanţul teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Specificație	Situație existentă		Situație propusă	
		Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
1	Suprafață teren cu drept de folosință	53.40m²	-	53.40m²	-
2	Suprafață teren concesionat	28.00m²	-	28.00m²	-
	cale acces / extindere sp.com.	5.80m² / 22.20m²	-	5.80m² / 22.20m²	-
3	Suprafață construită spațiu comercial existent	135.17m²	-	135.17m²	-
4	Suprafață terasă (aferentă teren cu drept de folosință și parțial teren concesionat)	72.20m²	-	-	-
5	Suprafață construită extindere	-	-	72.20m²	-
	CONCLUZII				
6	**Suprafață construită (spațiu comercial + extindere)**	**-**	**-**	**207.37m²**	**95.75%**
7	**Suprafață cale acces**	**-**	**-**	**5.80m²**	**2.70%**
8	**Suprafață spațiu verde**	**-**	**-**	**3.40m²**	**1.60%**
9	**TOTAL**	**-**	**-**	**216.57m²**	**100.00%**

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

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

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

Volumetria construcţiei, proporția POT, CUT și regimul de înălţime poate varia la autorizaţie, cu respectarea R.L.U. al P.U.Z. aprobat și a avizelor obţinute.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Condiții de echipare edilitară**

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

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

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

- **Alimentarea cu apă**

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

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

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

- **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere și a reziduurilor se va face în sistemul centraliza., prin extinderea reţelei existentă de-a lungul str. Republicii și racordarea la reţea.

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

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

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

- **Alimentarea cu energie electrică**

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

- **Telecomunicații**

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

- **Alimentarea cu căldură**

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

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

- **Alimentare cu gaze naturale**

Există alimentarea cu gaze naturale a clădirii propuse sepre extindere. Extinderea propusă se va executa după obţinerea aprobărilor legale de la DELGAZ GRID S.A. şi după verificarea capacităţii conductei de distribuţie de presiune redusă la care se propune asigurării debitului necesar.

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

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

Se va încheia contract cu societatea desemnată pentru preluarea deșeurilor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

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

Menţinerea calităţii mediului între limite acceptabile, cu tendinţa de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esenţială a unui program de management al mediului (reconstrucţie ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

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

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente şi viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul ştiinţific şi tehnic în domeniu, în funcţie de disponibilităţile financiare existente (studii cost-eficienţă);
- elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ pentru protecţia calităţii aerului, la nivel naţional şi local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calităţii mediului.

Surse de poluare şi protecţia factorilor de mediu

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

În consecinţă, activităţile ce se vor desfăşura pe suprafaţa amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

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

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

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

Emisiile de poluanţi în ape şi protecţia calităţii apei

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

Protecţia apelor de suprafaţă şi subterane urmăreşte menţinerea şi ameliorarea calităţii şi productivităţii naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătăţii umane şi bunurilor materiale.

Pentru protecţia calităţii apelor se impune respectarea standardelor de emisie şi de calitate a apelor.

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

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

Emisii de poluanţi în aer şi protecţia calităţii aerului

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

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanţii evacuaţi de autovehicule aduc un aport substanţial la formarea poluanţilor secundari (ozon şi alţi oxidanţi fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condiţiilor meteorologice (scăderea vizibilităţii, creşterea frecvenţei şi persistenţei ceţii, etc.), precum şi la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eşapament oxizi de carbon (CO, CO2), oxizi de azot (NO şi NO2), pulberi, hidrocarburi parţial nearse cancerigene, compuşi organici volatili (aldehide, acizi organici), precum şi cantităţi de plumb (Pb).

Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.

Sursele şi protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

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

Pentru menținerea nivelului de zgomot în parametri normali se propune:

- realizarea de controale periodice pentru verificarea stării de funcţionare a mijloacelor de transport și a nivelului de zgomot al acestora;
- întreţinerea carosabilului;
- amenajarea şi întreţinerea spaţiilor plantate cât şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie împotriva zgomotului tot timpul anului.

Calitatea solului

Măsuri de reducere a degradării solului:

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

Surse şi protecţia împotriva radiaţiilor

În zona studiată nu vor exista surse de radiaţii.

Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

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

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condiţiile enunţate în studiile geotehnice şi de stabilitate, de amplasare şi de realizare a fundaţiilor la clădiri. *(dacă este cazul)*

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

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

Apele uzate generate pe amplasament în perioada de construcţie și în perioada de funcţionare, se evacuează intr-un bazin colector sau la reţeaua de canalizare stradală, daca aceasta permite, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate - NTPA 002-2005.

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

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanţă de minim 10,00m de ferestrele locuinţei cele mai apropiate. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere şi va fi prevăzută cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreţinută în permanentă stare de curăţenie.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activităţile ce urmează a se desfăşura pe suprafaţa terenului studiat sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanţe amorfe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamânt, praf, hârtie, cartoane, resturi de la şantiere de construcţie (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deşeurilor se va efectua în condiţii de protecţie a sănătăţii populaţiei şi a mediului supuse prevederilor legislaţiei specifice în vigoare.

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

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

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

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Toate spaţiile libere adiacente construcţiei vor fi înierbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

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

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

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

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

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu prezintă potenţial turistic sau balnear.

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

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

Protectia calității apelor:

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

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

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

Protectia aerului:

Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.

Toate spaţiile libere vor fi inerbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

Menţinerea calităţii mediului între limite acceptabile, cu tendinţa de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esenţială a unui program de management al mediului (reconstrucţie ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

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

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente şi viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul ştiinţific şi tehnic în domeniu, în funcţie de disponibilităţile financiare existente (studii cost-eficienţă);
- elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ pentru protecţia calităţii aerului, la nivel naţional şi local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calităţii mediului.

Protectia solului si subsolului:

Măsuri de reducere a degradării solului:

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

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Zgomotul din traficul rutier

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

- menţinerea într-o perfectă stare de funcţionare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreţinerea carosabilului;
- amenajarea şi întreţinerea spaţiilor plantate ca şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

In vederea asigurării protecţiei mediului si a sănătăţii oamenilor, in cadrul prezentei documentaţii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentaţie cu apă si canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordantă cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. Lucrările de proiectare nu influentează asezarile umane.

Prevenirea riscului declanşării unor accidente sau avarii cu impact asupra sănătăţii populaţiei şi mediului înconjurător:

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

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Obiective de utilitate publică existente**

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

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

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

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafaţă de **216,57 mp**, cu o suprafață de teren aflată în posesia beneficiarului SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 de 53,40m^2 împreună cu spațiul comercial existent în suprafață de 135,17m^2 și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m^2.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăţi:

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

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

- **Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Necesităţile de dezvoltare ale zonei nu impun circulaţii ale terenurilor cu impact major.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Din analiza condiţiilor existente şi ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întruneşte condiţiile pentru amplasarea funcţiunilor propuse şi va completa prin prezenta lucrare prevederile Planului Urbanistic General al orașului Buhuși.

- **Categorii principale de intervenţie, care să susţină materializarea programului de dezvoltare**

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiei.

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

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenţie:

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

- **Priorităţi de intervenţie**

Pentru realizarea investiţiei sunt enunţate următoarele priorităţi de intervenţie:
- Modernizarea drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricţii**

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local Buhuși se va creea o zonă cu funcţiunea de zona instituții publice și servicii ce va avea un impact pozitiv asupra întregii comunităţi locale prin atragerea altor investiţii viitoare în zonă precum şi îmbunătăţirea contribuţiei la bugetul local.

Avându-se în vedere poziţia amplasamentului în vecinătatea str. Republicii, se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone urbane unitare şi bine structurate prin:
- Tratarea unitară a construcţiilor din punct de vedere funcţional şi estetic;
- Structurarea spaţial volumetrică şi funcţională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenţie şi rezolvarea corectă a circulaţiei auto şi pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată şi cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă şi conformarea la cote înalte calitative a spaţiilor create, atât a celor publice cât şi a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât şi a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi şi culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcelele noi create destinate construirii îndeplinesc următoarele condiţii:
- Acces direct carosabil şi pietonal;
- Asigurarea parcării în interiorul parcelei. (nu este cazul).

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

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

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

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administraţiei publice locale în:
- Modernizărea căilor de comunicaţie sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism şi autorizaţiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ şi RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investiţiilor propuse, după obţinerea certificatului de urbanism se va proceda la:
- Realizarea studiilor şi documentaţiilor de avizare;
- Obţinerea avizelor;
- Realizarea documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obţinerea autorizaţiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicaţii;
- Modernizarea drumurilor existente şi realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulaţiei pietonale;

- Realizarea construcţiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

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

Proiectant de specialitate urbanism

arh. Dragoş Ciolacu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- **P**lanul **U**rbanistic **Z**onal si **R**egulamentul **L**ocal de **U**rbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind şi detaliind reglementările din PUZ.
- Regulamentul Local de Urbanism stabileşte regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.
- Prescripţiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Actele normative complementare domeniului sunt:

- Codul civil roman;
- Legea 50/1991 actualizată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-10-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară;
- Ordinul Ministerului de Interne nr.775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

Odată aprobat, împreună cu **P**lanul **U**rbanistic **Z**onal, **R**egulamentul **L**ocal de **U**rbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajari specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.

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

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

Reguli pentru asigurarea protecţiei sanitare a zonei:

a. Colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului:

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

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

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Rețeaua publică de distribuție aparținând companiei locale.

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

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

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

Distribuţia apei în aceste reţele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calităţii apei revenind autorităţilor competente.

Se interzic racorduri, comunicaţii si legături ale reţelei de apă potabilă cu reţele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalităţi

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

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

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

Soluţionarea problemelor legate de salubrizare se face în funcţie de zonificarea funcţională prevăzută în documentaţiile urbanistice.

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

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

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

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. şi C.U.T. stabiliţi prin documentaţiile de urbanism şi precizaţi în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 şi Anexa nr. 2 din R.G.U.).

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

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

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

- Construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- Parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentaţiile de urbanism şi stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

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

DISTANŢE MINIME OBLIGATORII FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI FAŢĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

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

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANŢE MINIME OBLIGATORII

Distanţele între clădirile nealăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a reţelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

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

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

Aceste condiţii se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înăltime al construcţiilor:

- Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălţime prevăzut în documentațiile urbanistice;
- Înălţimea construcţiilor se stabileste și pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localităţii, închiderea câmpului visual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziţionale, etc.;
- Limitarea regimului de înălţime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie municipală, construcții aferente, transportul feroviar, etc.) sau în zona de protecţie a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

Prescripțiile vor urmări:

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

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

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcţiilor va dispune obligativitatea menţinerii sau creerii de spaţii verzi şi plantate în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiilor conform Anexei nr. 6 din R.G.U. Se va aloca minim 2% pentru amenajarea de spații verzi.

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

ÎMPREJMUIRILE

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

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

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

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

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

In cazul aparitiei in extravilan a unor obiective cu destinatie speciala, constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m fata de limita obiectivelor speciale apartinand M.Ap.N., M.I. si S.R.I.

Documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate la mai putin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan se avizeaza de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. si S.R.I. avizeaza documentatia tehnica pentru autorizarea oricarei lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. si S.R.I.).

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafaţă de **216,57 mp**, cu o suprafață de teren aflată în posesia beneficiarului SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 de 53,40m^2 împreună cu spațiul comercial existent în suprafață de 135,17m^2 și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m^2.

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

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

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizaţii de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curătătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantităti mari de substante inflamabile sau toxice;
- activităti care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau impiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

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

Regimul de aliniere al construcţiilor la nivelul solului este reprezentat în planşa de reglementări urbanistice cu linie roşie și roz punctată şi a fost stabilit:

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

Clădirile pot avea “ieşinduri” (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcţie de studiul volumelor construite în limita zonei edificabile propuse în planşa de regulament (Plansa 2).

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Regim de aliniere lateral**
  - **0,00** m față de limita de proprietate din partea de nord-vest și sud-est;

  Către limita de S-E: 0,0 m față de limita parcelei, spațiu comercial – Titu Marieta;

  Către limita de N-V: 0,0 m faţă de limita parcelei, spațiu comercial – PFA Constandis Ioan și Elena.

În spaţiul dintre limita de proprietate şi limita de aliniere a construcţiilor se pot amplasa spaţii verzi, alei, circulaţii pietonale, circulaţii auto, parcaje.

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

În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

Pentru toate categoriile de construcţii se va asigura accesul pentru intervenţii în caz de incendiu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

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

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

ARTICOLUL 7 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Faţadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu faţada principală.

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

ARTICOLUL 10 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii.

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

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

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

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

ARICOLUL 11 - SPAŢII LIBERE ȘI SPAŢII PLANTATE

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

Suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. (dacă este cazul)

Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului si pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 12 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECTIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

ARTICOLUL 15 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

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

SECTIUNEA IV

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

Se vor întocmi planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 117/2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ Și SECUNDARĂ
AMPLASAMENT: jud. Bacău, oraș Buhuși, str. Republicii, nr. 1, nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473
BENEFICIARI: S.C. DARILEX ONE S.R.L.
PROIECTANT: S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.
DATA ELABORARII: 2024

Plan de actiune

Categorii principale de intervenţie, care să susţină materializarea programului de dezvoltare:
Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiei.
Prevederile PUZ–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităţilor de dezvoltare a zonei.
S-au tratat următoarele categorii principale de intervenţie:
- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare vertical si organizarea reţelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni şi restricţii – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecţie a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale şi antropice.

Priorităţi de intervenţie
Pentru realizarea investiţiei sunt enunţate următoarele priorităţi de intervenţie:
- Modernizarea si extinderea(daca este cazul) drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Extinderea retelelor edilitare din zona, daca este cazul;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricţii:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local se va creea o zonă cu funcţiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunităţi locale prin atragerea altor investiţii viitoare în zonă precum şi îmbunătăţirea contribuţiei la bugetul local.
Avându-se în vedere poziţia amplasamentului în apropierea unei circulații importante, se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone unitare şi bine structurate prin:
- Tratarea unitară a construcţiilor din punct de vedere funcţional şi estetic;
- Structurarea spaţial volumetrică şi funcţională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenţie şi rezolvarea corectă a circulaţiei auto şi pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată şi cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă şi conformarea la cote înalte calitative a spaţiilor create, atât a celor publice, cât şi a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât şi a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi şi culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.
Parcela destinată construirii îndeplineşte următoarele condiţii:
- Acces direct carosabil şi pietonal;
- Posibilitatea de racordare la reţelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării în interiorul parcelei.(dacă este cazul)
La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.
Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:
După obţinerea avizelor legale din partea factorilor interesaţi, documentatia PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al UAT-ului.
Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administraţiei publice locale în:
- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiectivelor de utilitate publică;
- Modernizarea căilor de comunicaţie sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism şi autorizaţiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ şi RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.
Pentru realizarea investiţiilor propuse, după obţinerea certificatului de urbanism se va proceda la:
- Realizarea studiilor şi documentaţiilor de avizare;
- Obţinerea avizelor;
- Realizarea documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obţinerea autorizaţiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;

- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicaţii;
- Modernizarea drumurilor existente şi realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulaţiei pietonale;
- Realizarea construcţiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

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

Propuneri vizand protectia mediului

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

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

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protectie.

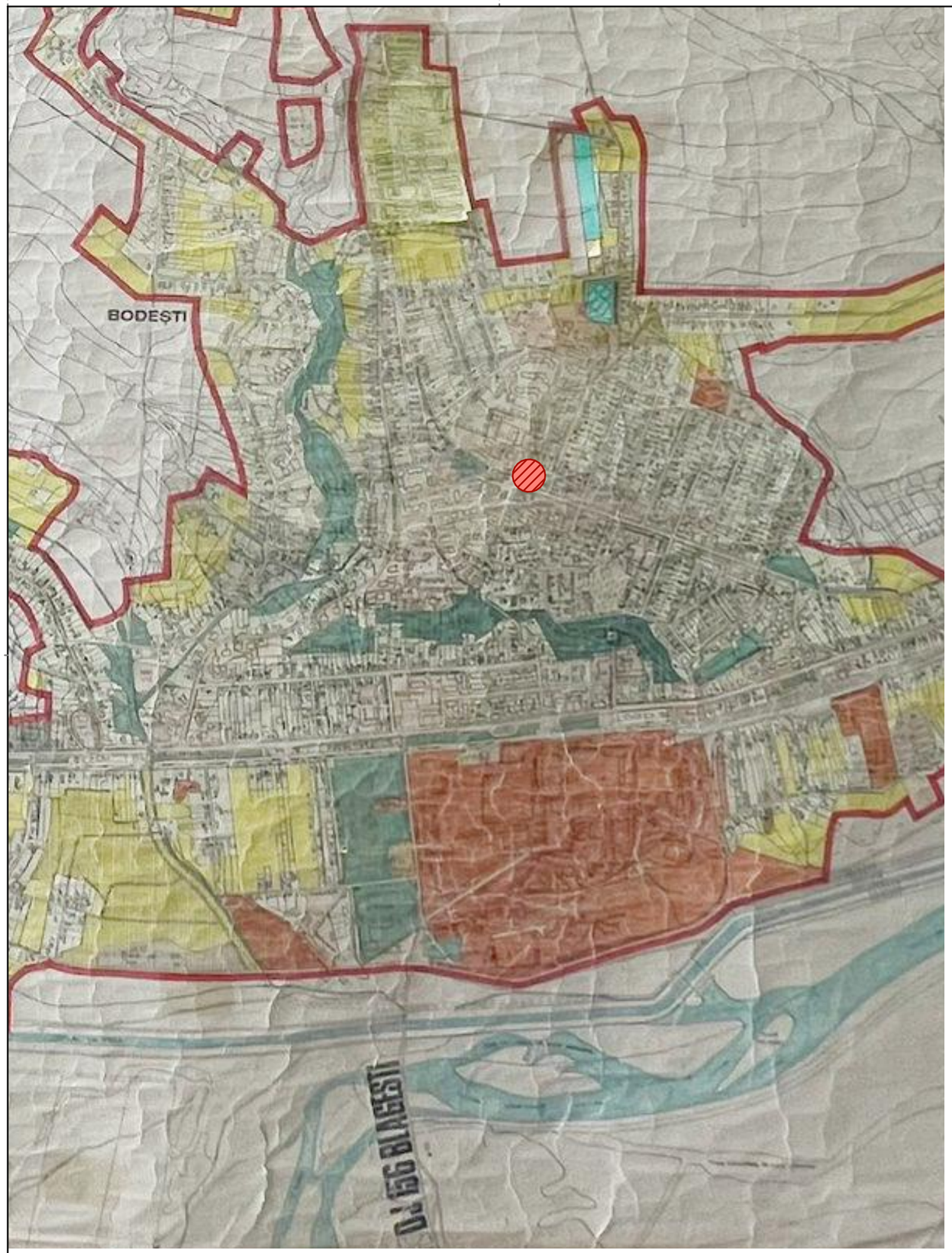
Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenjata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

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

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

Proiectant de specialitate urbanism

arh. Dragos Ciolacu



EXTRAS PLAN URBANISTIC GENERAL - UAT BUHUȘI

Amplasament studiat



EXTRAS GEOPORTAL - UAT BUHUȘI

PROIECTANT GENERAL: **S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.** J22/1587/2019 40989549 info@k-sa.eu / www.k-sa.eu	**BENEFICIAR, AMPLASAMENT:** SC DARILEX ONE SRL jud. Bacău, oraș Buhuși, Str. Republicii, nr. 1 nr.cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473	PROIECT nr. 117/ 2024
PROIECTANT DE SPECIALITATE: **AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ**	**TITLU PROIECT:** **EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ**	FAZA **P.U.Z.**

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA: 1:2000
ȘEF PROIECT	arh. Simona Diaconu Cercel		
PROIECTAT	arh. Dragoș Ciolacu		DATA: 2024
DESENAT	arh. Simona Diaconu Cercel		

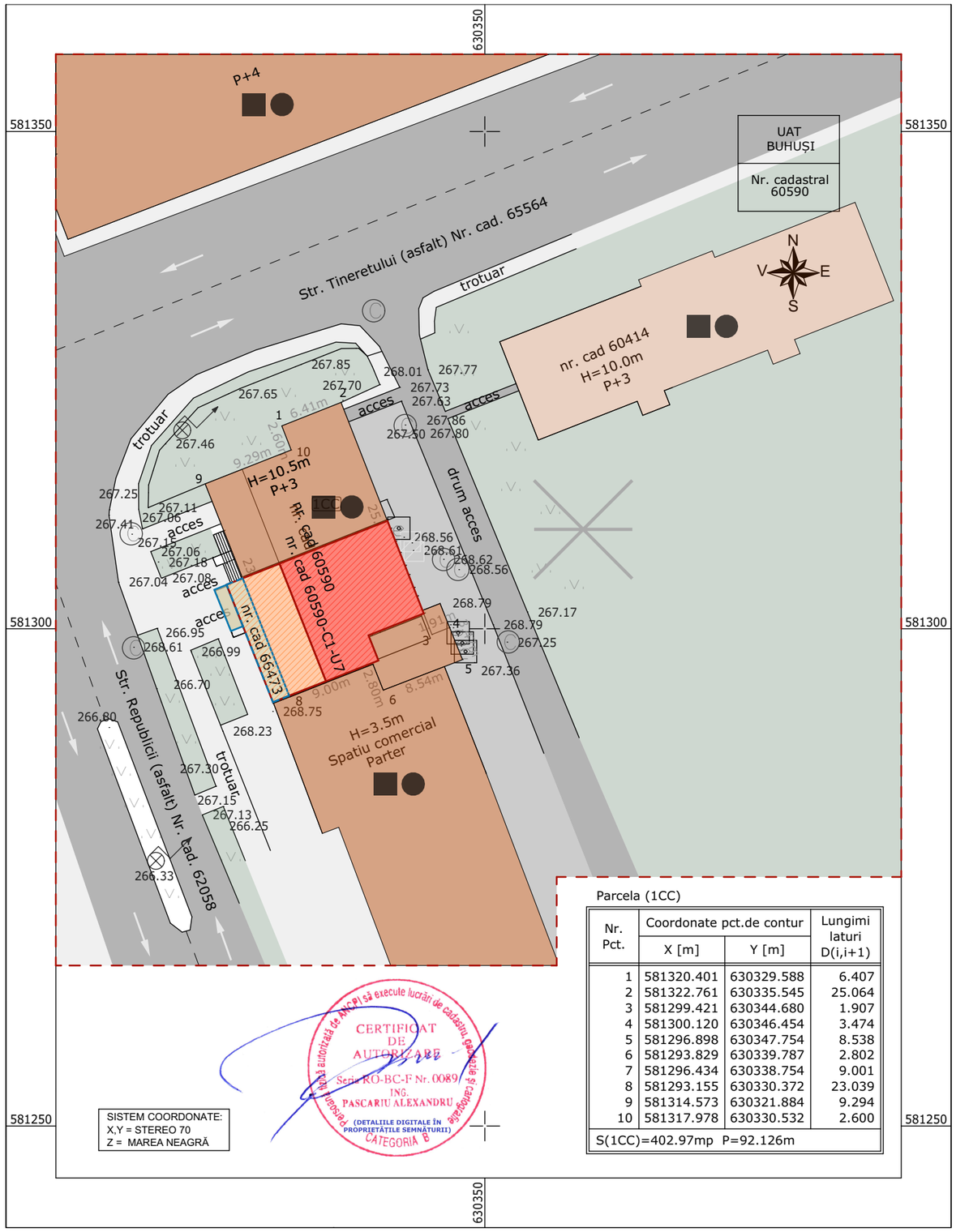
TITLU PLANȘĂ :

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANȘA **U0**

format A3

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuala a S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. și poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.



Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	581320.401	630329.588	6.407
2	581322.761	630335.545	25.064
3	581299.421	630344.680	1.907
4	581300.120	630346.454	3.474
5	581296.898	630347.754	8.538
6	581293.829	630339.787	2.802
7	581296.434	630338.754	9.001
8	581293.155	630330.372	23.039
9	581314.573	630321.884	9.294
10	581317.978	630330.532	2.600

S(1CC)=402.97mp P=92.126m

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-BC-F Nr. 0089
ING. PASCARIU ALEXANDRU
(DETALILE DIGITALE ÎN PROPRIETĂȚILE SEMNĂTURII)
CATEGORIA E



Amplasament studiat

LIMITĂ P.U.G.

LEGENDA

•LIMITE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE INIȚIATOR P.U.Z.
- LIMITĂ PROPRIETATE CONCESIONATĂ

•FUNCȚIUNI EXISTENTE
- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
- SERVICII / COMERT LA PARTERUL CLADIRILOR
- SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT
- TERASĂ SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT
- CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDERE SP. COMERCIAL
- SPAȚII VERZI

•TIPUL DE ACOPERIRE
- ACOPERIRE TERASĂ

•STAREA CONSTRUCȚIILOR
- CONSTRUCȚII AFLATE ÎN STARE BUNĂ

•CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII AUTO PRINCIPALE
- CIRCULAȚII AUTO SECUNDARE
- CIRCULAȚII PIETONALE

•REGIM DE ÎNĂLȚIME
P-...P+3

- **Principalele disfuncționalități**

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

PROIECTANT GENERAL:
S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.
J22/1587/2019 40989549
info@k-sa.eu / www.k-sa.eu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ

BENEFICIAR, AMPLASAMENT:
SC DARILEX ONE SRL
jud. Bacău, oraș Buhuși, Str. Republicii, nr. 1
nr.cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473

PROIECT nr. 117/ 2024

TITLU PROIECT:
EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ

FAZA **P.U.Z.**

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	arh. Simona Diaconu Cercel	
PROIECTAT	arh. Dragoș Ciolacu	
DESENAT	arh. Simona Diaconu Cercel	

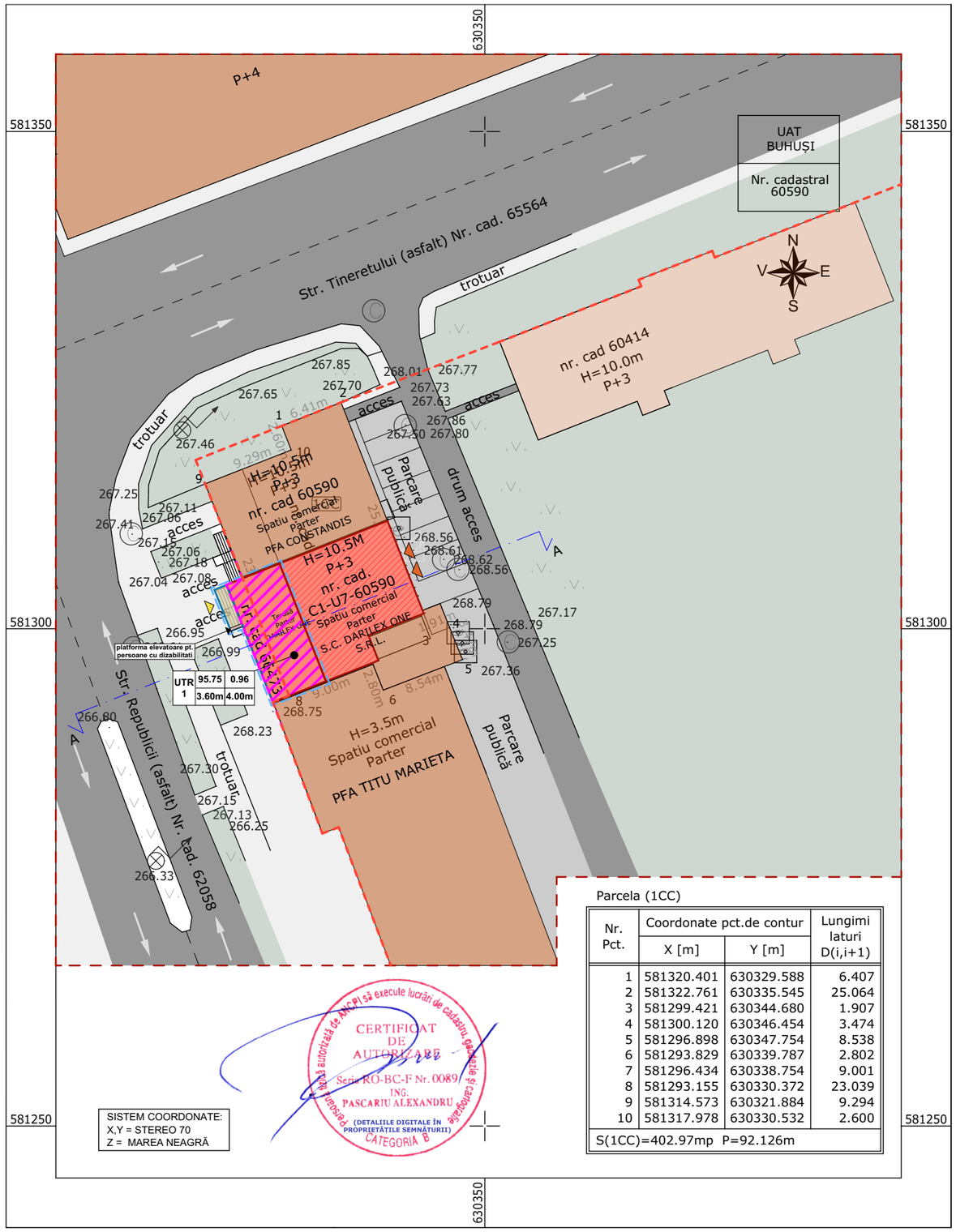
SCARA: 1:500
DATA: 2024

TITLU PLANȘĂ :
SITUAȚIE EXISTENTĂ

PLANȘA **U1**

format A3

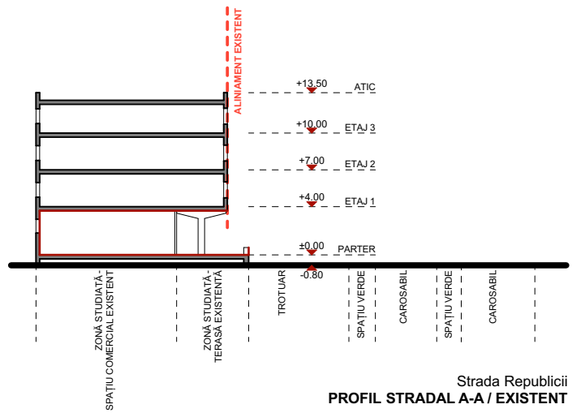
Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. și poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.



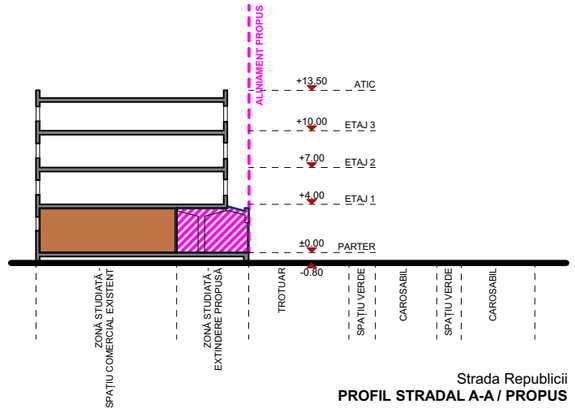
Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	581320.401	630329.588	6.407
2	581322.761	630335.545	25.064
3	581299.421	630344.680	1.907
4	581300.120	630346.454	3.474
5	581296.898	630347.754	8.538
6	581293.829	630339.787	2.802
7	581296.434	630338.754	9.001
8	581293.155	630330.372	23.039
9	581314.573	630321.884	9.294
10	581317.978	630330.532	2.600
S(1CC)=402.97mp P=92.126m			

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BC-F Nr. 0089 ING. PASCARIU ALEXANDRU (DETALIILE DIGITALE ÎN PROPRIETĂȚILE SEMNĂTURII) CATEGORIA C



Strada Republicii
PROFIL STRADAL A-A / EXISTENT



Strada Republicii
PROFIL STRADAL A-A / PROPUS

LEGENDA

●LIMITE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE INIȚIATOR P.U.Z.
- LIMITĂ PROPRIETATE CONCESIONATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE TOTALĂ INIȚIATOR PUZ + CONCESIONATA + SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT= 216,57mp
- ALINIAMENT EXISTENT
- ALINIAMENT PROPUS

●FUNCȚIUNI EXISTENTE
- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
- SERVICII /COMERT LA PARTERUL CLĂDIRILOR
- SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT
- TERASĂ SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT
- CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDERE SP. COMERCIAL
- SPAȚII VERZI

●FUNCȚIUNI PROPUSE
- EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL PROPUS TEREN CONCESIONAT ȘI TEREN CU DREPT DE FOLOSINȚĂ
- ACCES CLIENȚI SPAȚIU COMERCIAL
- ACCES PERSONAL SPAȚIU COMERCIAL

●CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII AUTO PRINCIPALE
- CIRCULAȚII AUTO SECUNDARE
- CIRCULAȚII PIETONALE

●REGIM DE ÎNĂLȚIME
P....P+3

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Specificație	Situație existentă		Situație propusă	
		Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
1	Suprafață teren cu drept de folosință	53.40m²	-	53.40m²	-
2	Suprafață teren concesionat	28.00m²	-	28.00m²	-
	cale acces / extindere sp.com.	5.80m² / 22.20m²	-	5.80m² / 22.20m²	-
3	Suprafață construită spațiu comercial existent	135.17m²	-	135.17m²	-
4	Suprafață terasă (aferentă teren cu drept de folosință și parțial teren concesionat)	72.20m²	-	-	-
5	Suprafață construită extindere	-	-	72.20m²	-
	CONCLUZII				
6	**Suprafață construită (spațiu comercial + extindere)**	-	-	**207.37m²**	**95.75%**
7	**Suprafață cale acces**	-	-	**5.80m²**	**2.70%**
8	**Suprafață spațiu verde**	-	-	**3.40m²**	**1.60%**
9	**TOTAL**	-	-	**216.57m²**	**100.00%**

**NOTĂ:* *INDICII URBANISTICI au fost calculați pentru zona spațiului comercial existent împreună cu zona de extindere a spațiului comercial (aferentă terenului cu drept de folosință și parțial a terenului concesionat). Suprafețele (construită / desfășurată) raportându-se la suprafața de teren concesionată însumată cu suprafața de teren cu drept de folosință și suprafața spațiului comercial existent.*

INDICI URBANISTICI

POT:95.75	**CUT: 0.96**
H: 3.60m	**H.max: 4.00m**

UTR1: zonă instituții publice și servicii

1	P.O.T.	95.75%
2	C.U.T.	0.96
3	H.	3.60m
4	H. max.	4.00m

PROIECTANT GENERAL:
S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.
J22/1587/2019 40989549
info@k-sa.eu / www.k-sa.eu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	arh. Simona Diaconu Cercel	
PROIECTAT	arh. Dragoș Ciolacu	
DESENAT	arh. Simona Diaconu Cercel	

SCARA: 1:500
DATA: 2024

BENEFICIAR, AMPLASAMENT:
SC DARILEX ONE SRL
jud. Bacău, oraș Buhuși, Str. Republicii, nr. 1
nr.cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473

PROIECT nr. 117/ 2024

TITLU PROIECT:
EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ

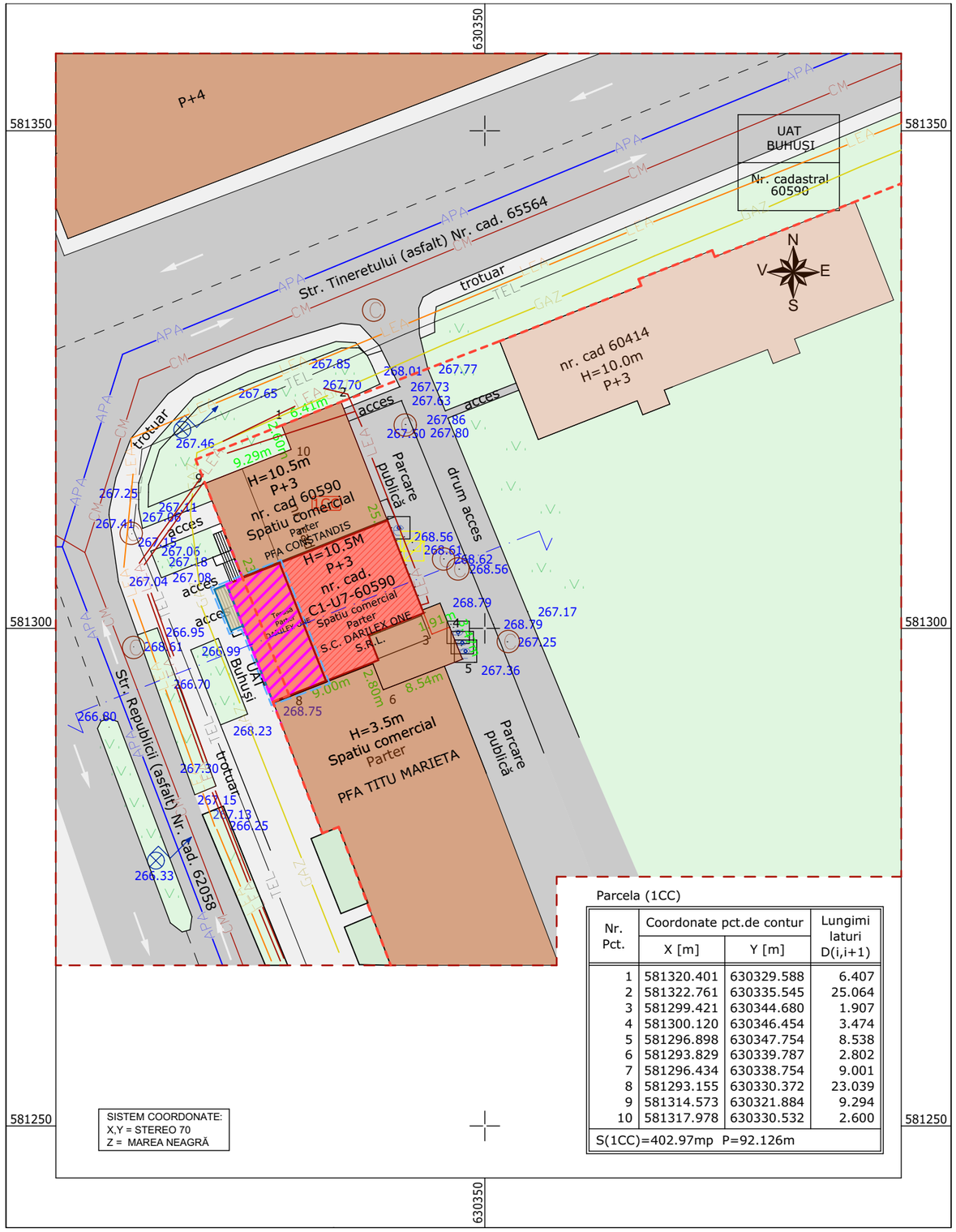
FAZA **P.U.Z.**

TITLU PLANȘĂ :
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PLANȘA **U2**

format A3

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuala a S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. și poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi facuta doar cu acordul prealabil al S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.



Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	581320.401	630329.588	6.407
2	581322.761	630335.545	25.064
3	581299.421	630344.680	1.907
4	581300.120	630346.454	3.474
5	581296.898	630347.754	8.538
6	581293.829	630339.787	2.802
7	581296.434	630338.754	9.001
8	581293.155	630330.372	23.039
9	581314.573	630321.884	9.294
10	581317.978	630330.532	2.600
S(1CC)=402.97mp P=92.126m			

LEGENDA

●LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE INIȚIATOR P.U.Z.
- LIMITĂ PROPRIETATE CONCESIONATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE TOTALĂ INIȚIATOR PUZ + CONCESIONATA + SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT= 216,57mp
- ALINIAMENT EXISTENT
- ALINIAMENT PROPUS

●FUNCȚIUNI EXISTENTE

- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
- SERVICII / COMERT LA PARTERUL CLĂDIRILOR
- SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT
- TERASĂ SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT
- CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDERE SP. COMERCIAL
- SPAȚII VERZI

●REȚELE

- APA — ALIMENTARE CU APĂ
- LEA — REȚEA ELECTRICĂ
- GAZ — REȚEA GAZE
- CM — CANAL MENAJER
- TEL — REȚEA TELECOMUNICAȚII

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuala a S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. și poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi facută doar cu acordul prealabil al S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.
J22/1587/2019 40989549
info@k-sa.eu / www.k-sa.eu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	arh. Simona Diaconu Cercel	
PROIECTAT	arh. Dragoș Ciolacu	
DESENAT	arh. Simona Diaconu Cercel	

SCARA: 1:500
DATA: 2024

BENEFICIAR, AMPLASAMENT:
SC DARILEX ONE SRL
jud. Bacău, oraș Buhuși, Str. Republicii, nr. 1
nr.cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473

PROIECT nr. 117/ 2024

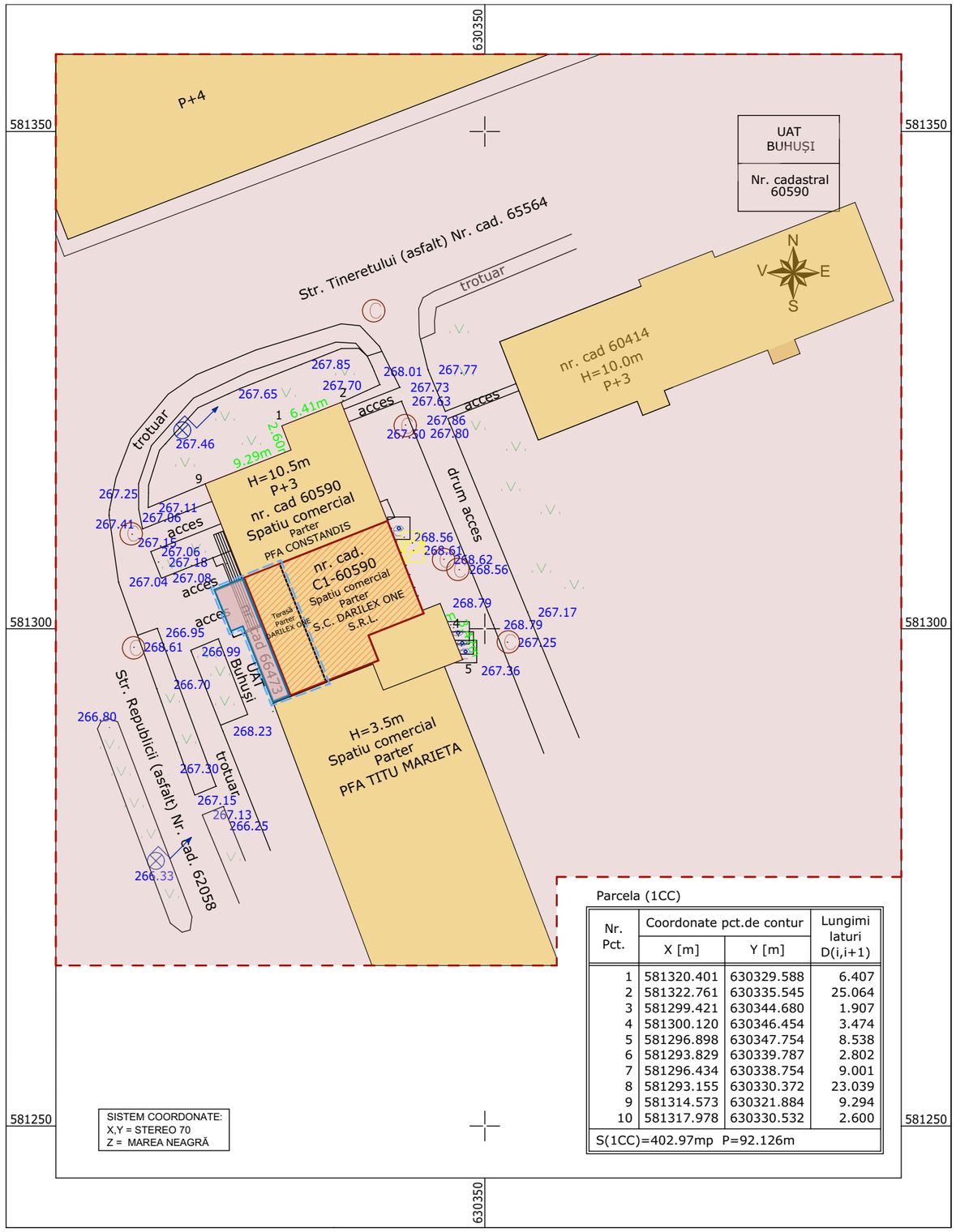
TITLU PROIECT:
EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ

FAZA **P.U.Z.**

TITLU PLANȘĂ :
ECHIPARE EDILITARĂ

PLANȘA **U3**

format A3



Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	581320.401	630329.588	6.407
2	581322.761	630335.545	25.064
3	581299.421	630344.680	1.907
4	581300.120	630346.454	3.474
5	581296.898	630347.754	8.538
6	581293.829	630339.787	2.802
7	581296.434	630338.754	9.001
8	581293.155	630330.372	23.039
9	581314.573	630321.884	9.294
10	581317.978	630330.532	2.600
S(1CC)=402.97mp P=92.126m			

LEGENDA

●LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE INIȚIATOR P.U.Z.
- LIMITĂ PROPRIETATE CONCESIONATĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE TOTALĂ INIȚIATOR PUZ + CONCESIONATA = 81,40mp

●PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI BUHUȘI - CALE DE ACCES

PROIECTANT GENERAL:
S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.
J22/1587/2019 40989549
info@k-sa.eu / www.k-sa.eu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA: 1:500
ȘEF PROIECT	arh. Simona Diaconu Cercel		
PROIECTAT	arh. Dragoș Ciolacu		DATA:
DESENAT	arh. Simona Diaconu Cercel		2024

BENEFICIAR, AMPLASAMENT:
SC DARILEX ONE SRL
jud. Bacău, oraș Buhuși, Str. Republicii, nr. 1
nr.cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473

PROIECT nr. 117/ 2024

TITLU PROIECT:
EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ

FAZA **P.U.Z.**

TITLU PLANȘĂ :
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PLANȘA **U4**

format A3

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuala a S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. și poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.



Propus - Fotoinserare 1 - Acces principal, din str. Republicii



Situația existentă - Acces principal, din str. Republicii

Propus - Fotoinserare 2 - Acces principal, din str. Republicii



Situația existentă - Zona de nord-est a amplasamentului





Propus - Fotoinserare 3 - Acces secundar, din zona de nord-est a amplasamentului

KSA	PROIECTANT GENERAL: **S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.** J22/1587/2019 40989549 info@k-sa.eu / www.k-sa.eu			**BENEFICIAR, AMPLASAMENT:** SC DARILEX ONE SRL jud. Bacău, oraș Buhuși, Str. Republicii, nr. 1 nr.cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473	PROIECT nr. 117/ 2024
AXA	PROIECTANT DE SPECIALITATE: **AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ**			**TITLU PROIECT:** **EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ**	FAZA **P.U.Z.**
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA		**TITLU PLANȘĂ :** **ILUSTRARE URBANISTICĂ**	PLANȘA **U5**
ȘEF PROIECT	arh. Simona Diaconu Cercel				
PROIECTAT	arh. Dragoș Ciolacu		DATA: 2024		
DESENAT	arh. Simona Diaconu Cercel				

format A3

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuala a S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L. și poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi facuta doar cu acordul prealabil al S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.

PLAN DE GESTIONARE A DEȘEURILOR PROVENITE DIN ACTIVITĂȚI DE CONSTRUCȚIE

CAP.1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

1. **Denumire proiect:** PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ Și SECUNDARĂ
2. **Beneficiar:** S.C. DARILEX ONE S.R.L.
3. **Amplasament:** jud. Bacău, oraș Buhuși, str. Republicii, nr. 1, nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473
4. **Proiectant:** S.C. KREATIV STUDIO ARCHITECTS S.R.L.
5. **Finanțarea investiției:** integral (100%) din surse proprii ale beneficiarului.

CAP.2. DATE ȘI INDICI CARE CARACTERIZEAZĂ INVESTIȚIA

2.1 Descrierea lucrărilor care fac Obiectul Autorizației de Construire:

Beneficiarul S.C. DARILEX ONE S.R.L. propune extinderea spațiului comercial existent și modificarea aliniamentelor existente. Spațiul comercial existent, propus spre extindere are suprafața construită de 135,17m^2 și este proprietatea SC DARILEX ONE SRL. Terenul pe care se propune extinderea, în suprafață de 81,40 m^2 este format din: proprietatea SC DARILEX ONE SRL., conform CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE nr. 2013/12.09.2023 pe o suprafață de 53,40m^2 și terenul în proprietatea domeniului privat al UAT BUHUȘI, JUD. BACĂU cu înscriere cu drept de concesiune - SC DARILEX ONE SRL, conform CONTRACTULUI DE CONCESIUNE 11949/04.04.2024, cu o suprafață de 28,00 m^2. Astfel sunt cuprinse următoarele lucrări: Extindere construcție, finisaje exterioare, finisaje interioare, montare tâmplărie interioară și exterioară.

2.2 Tipuri de lucrări:

Se propune extinderea spațiului comercial existent și modificarea aliniamentelor existente. Astfel sunt cuprinse următoarele lucrări: Extindere construcție, finisaje

exterioare, finisaje interioare, montare tâmplărie interioară și exterioară, construire acces principal și acces secundar.

2.3 Categoria de lucrări:

Categoria de importanță a construcțiilor este C – normală.

2.4 Caracteristici constructive:

a. Sistemul constructiv:

Construcția prezintă un regim de înălțime P+3E și a fost proiectata in cadrul Institutului de Proiectare Județean Bacău.

Alcătuire structura existentă:

- Stâlpi din beton armat monolit cu capitel.
- Planșee din beton armat prefabricat cu zone din beton armat monolit pe zonele axelor transversale si longitudinale.
- Închideri exterioare din zidărie ce încadrează stâlpii din beton de pe fațada posterioara și de pe cele două fațade laterale.
- Fațada principală, la nivelul parterului are închiderea în mare parte vitrată și se află în spatele șirului de stâlpi ce intră în alcătuirea structurii.
- Compartimentări din zidărie de 12cm si 15cm grosime.
- Acoperiș tip terasă cu învelitoare bituminoasă în varianta proiectata.

Alcătuire infrastructura :

- Fundații izolate tip bloc si cuzinet din beton armat.
- Fundații continue cu bloc din beton simplu și soclu din beton armat pentru închideri.
- Placa din beton armat la cota ±0,00. Pentru pereții de compartimentare s-au prevăzut îngroșări locale ale plăcii.

Alcătuire structură propusă:

- Închideri exterioare din structură metalică cu termoizolație din vată minerală, cu fațadă ventilată cu panouri alucobond.
- Fațada principală, la nivelul parterului se propune o închidere vitrată până la limita terasei existente.
- Compartimentări din zidărie de 12cm si 15cm grosime.
- Acoperiș șarpantă, într-o singură apă, cu învelitoare din panou sandwich termoizolant de 10cm, cu termoizolație din vată minerală 15cm.

Descrierea detaliată a sistemului constructiv, și a modului de realizare a acestora este cuprinsă în partea de rezistență a lucrării.

2.5 Durata estimată de desfășurare a lucrărilor:

Durata estimată de realizare a lucrărilor de investiție este de 36 de luni.

CAP.3. GENERAREA ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR PROVENITE DIN CONSTRUIRE:

3.1. Cantitate estimată și tipurile de deșeuri

Deșeurile din construcții și demolări reprezintă deșeurile rezultate din activități precum construcția de clădiri și obiective de infrastructură, construcția și întreținerea căilor rutiere, demolarea totală sau parțială a clădirilor sau a obiectivelor de infrastructură, putând include:

- Materiale rezultate din construcții și demolări clădiri – ciment, cărămizi, țigle, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.
- Materiale excavate în timpul activităților de construire, dezafectare, degradare, decontaminare etc. -sol, pietriș, argilă, nisip, roci, resturi vegetale.

Tipurile de deșeuri din construcții considerate deșeuri nepericuloase sunt prevăzute în tabelul de mai jos.

Denumirea deșeului	Cod	Cantitate	Stare fizică S - Solid L - Lichid SS - semisolid	Opțiuni de gestionare	
				Posibil valorificabil	Posibil de eliminat
Beton	170101	0,001 to	S	X	
Zidărie	170102	0,01 to	S	X	
Țigle și materiale ceramice	170103	-	S	X	
Lemn	170201	0,001 to	S	X	
Sticlă	170202	-	S		X
Materiale plastice	170203	0,001 to	S		X
Aluminiu	170402	0,001 to	S	X	
Fier și Oțel	170405	0,001 to	S	X	
Amestecuri metalice	170407	-	S		X
Pământ și pietre	170504	0,001 to	S	X	
Materiale izolante	170604	0,001 to	S		X
Deșeuri menajere generate de personal	200301	0,01 to	S		X

3.2. Aplicarea ierarhiei în etapele proiectului

La cerea beneficiarului se va realiza prezentul proiect pentru: PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ Și SECUNDARĂ. Spațiu comercial existent cu suprafața sub 200mp.

Pentru realizarea investiției se va organiza șantierul prin depozitarea materialelor provizoriu în incinta spațiului și amplasarea unui container pentru deșeurile rezultate dacă va fi cazul.

Localizarea organizării de șantier:

Organizarea de șantier va fi realizată în incintă.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier – nesemnificativ, durată limitată a lucrărilor de construire.
- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier – nesemnificativ.
- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – nu sunt prevăzute măsuri suplimentare.
- se vor respecta prevederile Proiectelor de execuție, a Caietelor de sarcini, a Legilor și Normativelor în vigoare privind calitate în construcții.

3.3. Evaluarea costurilor de gestionare a deșeurilor care nu au fost valorificate sau reciclate pe amplasament sau valorificate de către terți

- Nu este cazul.

3.4. Prevenirea generării deșeurilor în etapele proiectării

Beneficiarul are obligația de a realiza un proiect de execuție care să cuprindă antemăsurătorile pe categorii de lucrări.

3.5. Gestionarea deșeurilor nepericuloase

Pe perioada lucrărilor de construire/demolare se vor respecta normele pentru protecția mediului. Constructorul va asigura monitorizarea gestionării deșeurilor. Dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesar, în perioada construirii/desființărilor poate solicita monitorizarea calității aerului și a nivelului de zgomot în zonele adiacente amplasamentului obiectivului. De asemenea, în cadrul organizării de șantier trebuie urmată respectarea măsurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corectă a deșeurilor,
- funcționarea corectă a utilajelor și mijloacelor de transport aferente și efectuarea verificărilor periodice a acestora astfel încât acestea să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise,
- în cazul depozitării temporare pe materiale pulverulente, se va urmări ca acestea să fie acoperite pentru a nu fi împrăștiate prin acțiunea vântului.

Prevederile legale aplicabile sunt conforme cu cerințele Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată 2014.

Toate categoriile de deșeuri sunt depozitate astfel încât să nu afecteze mediul înconjurător, în recipiente de plastic/metal/saci etc, etichetate corespunzător codului deșeului. Se va evita formarea de stocuri care ar putea prezenta risc de incendiu, mirosuri etc. pentru vecinătâți.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de construire/demolare și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate pentru preluarea deșeurilor de construcții reciclabile și prelucrarea acestora, respectiv pentru eliminarea deșeurilor nereciclabile în depozite de deșeuri inerte. Transportul deșeurilor se realizează numai de către operatori economici care dețin autorizație de mediu conform legislației în vigoare pentru activitățile de colectare/stocare temporară/tratare/valorificare/eliminare privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

3.6. Gestionarea deșeurilor periculoase

Dintre substanțele și preparatele clasificate prin legea 451/2001 ca periculoase, pep perioada demolării va fi utilizat doar carburantul diesel (motorină) pentru utilajele specifice construirii/demolării.

Pentru cazuri de urgență (deversări accidentale), pe amplasament trebuie să fie disponibile materiale absorbante, nisip și lopeți.

CAP.4. MODALITATEA PRIN CARE PLANUL DE GESTIONAE A DEȘEURILOR PROVENITE DIN ACTIVITĂȚI DE CONSTRUIRE ȘI/SAU DESFIINȚARE SE INTEGREAZĂ ÎN PLANUL LOCAL DE GESTIONARE A DEȘEURILOR:

Cadrul legal privind gestionarea deșeurilor este asigurat în prezent printr-un ansamblu de acte normative și reglementări prin care sunt stabilite obligații și responsabilități ale administrației publice, operatorilor economici și ale producătorilor și deținătorilor de deșeuri. Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea OUG nr. 78/2000, privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare, prevede următoarele: Deșeurile depuse în depozite temporare sau deșeurile de la demolarea ori reabilitarea clădirilor sunt tratate și transportate de deținătorii de deșeuri, de cei care execută lucrările de construcție sau de demolare ori de o altă persoană, pe bază de contract, primăria indică amplasamentul pentru eliminarea deșeurilor precizate mai sus, modalitatea de eliminare și ruta de transport până la locul de eliminare, primarii unităților administrativ teritoriale și persoanele autorizate de aceștia vor controla generarea, colectarea, stocarea, transportul și tratarea deșeurilor menajere și de construcție și implementarea planului de gestiune a acestora. Legea nr. 101/2006 privind organizarea serviciului de salubrizare a localităților introduce în cadrul serviciului de salubrizare al localităților (serviciu public local de gospodărie comunală, organizat, coordonat, reglementat, condus, monitorizat și controlat de autoritățile administrației publice locale) și activitatea de "colectare, transport și depozitare a

deșeurilor rezultate din activitățile de construcții și demolări" ca activitate separată de "precolectarea, colectarea și transportul deșeurilor municipiale, inclusiv ale deșeurilor toxice periculoase di deșeurile menajere".

Beneficiarul investiției are obligația de a contacta firme specializate în executarea de lucrări de construire, iar dacă execute în regie proprie trebuie să încheie contract cu firme specializate în activitățile de colectare a deșeurilor periculoase și nepericuloase.

Prezenta documentație va servi beneficiarului numai pentru obținerea Autorizației de Construire, iar orice modificare nu poate fi făcută decât cu acceptul proiectantului general.

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
9430
Ionuț-Emanuel DIACONU
cu drept de semnătură

Întocmit / șef proiect

Arh. Ionuț - Emanuel Diaconu

STUDIU PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE EFICIENŢĂ RIDICATĂ + CALCUL HIGROTERMIC

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

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

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

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

CUPRINS

CAP. 1 - Prezentarea generală a investiției

1.1 Introducere

1.2 Obiectul studiului

1.3 Date generale

1.4 Analiza comparativă a sistemelor de productie energie electrică și termică pentru investiția propusă

1.5 Analiza comparativă a diverselor tehnologii alternative de alimentare cu electricitate și caldură

CAP. 2 – Recomandări

BIBLIOGRAFIE

1. PREZENTAREA GENERALĂ A INVESTIȚIEI

1.1. Introducere

Necesitatea şi oportunitatea realizării documentaţiei, este confirmată de Prevederile şi obiectivele incluse în Strategia Energetică a României.

Strategia energetică a României, aprobată prin HG nr.1069/2007, are ca obiectiv general *"satisfacerea necesarului de energie atât în prezent, cât şi pe termen mediu si lung, la un preţ cât mai scăzut, adecvat unei economii moderne de piaţă şi unui standard de viaţă civilizat, in condiţii de calitate, siguranţă in alimentare, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile".*

Astfel, tema prezentului studiu, se încadrează într-un domeniu de real interes naţional şi internaţional, determinat de conjunctura energetică globală şi de cerinţele conceptului de dezvoltare durabilă.

În majoritatea statelor europene, în sectorul energetic, are loc o reconsiderare a priorităților privind creştere siguranţei în alimentarea consumatorilor şi protecţia mediului înconjurător, iar în cadrul acestui proces sursele regenerabile de energie oferă o soluţie accesibilă şi garantată pe termen mediu şi lung.

Utilizarea surselor de energie regenerabile are avantajul perenităţii lor şi a impactului neglijabil asupra mediului ambiant, acestea nefiind surse care să emită gaze cu efect de seră.

Directiva 2009/28/CE a Parlamentului European din 23 aprilie 2009, privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile, de modificare şi ulterior abrogare a Directivelor 2001/77/CE, stabileşte pentru ţările membre limite naţionale globale privind ponderea energiei din surse regenerabile în consumul final din anul 2010, în concordanță cu obiectivul obligatoriu de 20% impus la nivel comunitar.

Clădirile sunt responsabile în Europa pentru 40% din consumul de energie şi 36% din emisiile de CO_2.

În cazul clădirilor noi consumul de combustibil necesar anual pentru încălzirea unui singur metru pătrat de clădire este de până la 5 litri echivalent petrol în cazul clădirilor noi si ajunge la aproximativ 25 de litri, iar uneori chiar la 60 de litri in cazul cladirilor existente.

Peste 35% din clădirile din Europa au mai mult de 50 de ani vechime şi nu au suferit reabilitări care să conducă la creşterea performanţelor energetice.

Pentru a cerceta și promova capacitatea de reducere a consumului de energie în clădiri la anumite valori țintă, Parlamentul European a propus o serie de măsuri privind stimularea creşterii numărului de clădiri eficiente energetic şi a implementării de măsuri în vederea reabilitării acestora.

Măsurile propuse au în vedere:

a) informarea chiriaşilor şi cumpărătorilor asupra consumului energetic al clădirilor;
b) ţările europene trebuie să instituie un control asupra sistemelor de încălzire şi climatizare;

c) până în 2020 toate clădirile noi trebuie să aibă consum energetic aproape egal cu zero (fiecarei ţari ii revine sarcina de a defini această limită);

d) se vor stabili parametri minimi privind consumul de energie al clădirilor noi sau celor supuse reabilitării;

e) ţările europene trebuie să prevadă măsuri pentru creşterea performanţelor energetice:

- cel puţin 3% din clădirile civile de utilitate publică trebuie să aibă eficienţă energetică ridicată;
- autorităţile publice nu vor achiziţiona decât clădiri civile cu eficienţă energetică ridicată;
- statele trebuie să stabilească politici naţionale care să ducă la creşterea eficienţei energetice.

Scopul acestor măsuri este promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor având în vedere condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, nivelul optim din punct de vedere al costurilor, cerințele de performanță energetică, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al localităților.

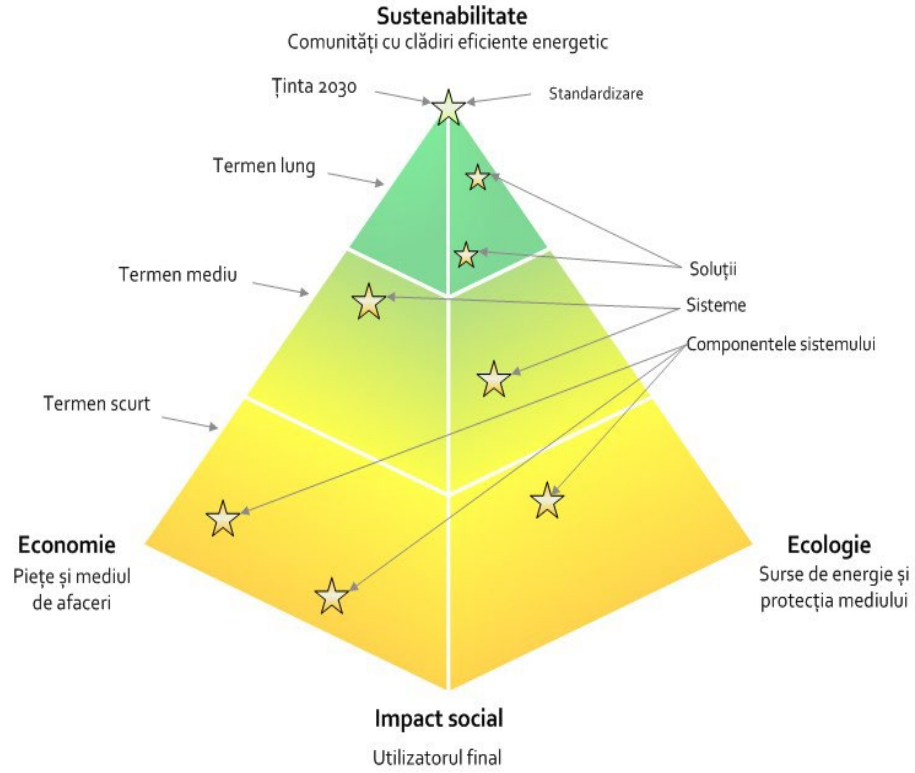


Fig. 1 – Perspectiva tetraedrică a dezvoltării sustenabile în sectorul energetic

Ca răspuns la provocările enunţate anterior, în România s-au dezvoltat instrumente de calcul destinate activităților de elaborare a *Studiului privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta energetica, al Certificatului de performanţă energetică şi în perspectiva întocmirii Raportului de audit energetic*, ce asigură printre altele:

- reducerea semnificativă a timpului de realizare a documentației tehnice și implicit a costurilor analizelor numerice a soluțiilor tehnice;
- diversificarea scenariilor de eficientizare energetică a clădirilor existente sau de

concepere a unor soluții performante în cazul unor clădiri noi conform prevederilor art. 9 al Directivei Europene 31 / 2010 / UE din 19.05.2010;

- garantarea unor soluții valide cu grad ridicat de precizie.

1.2. Obiectul studiului

Clădirile noi trebuie să respecte cerinţele stabilite, fapt pentru care înainte de începerea lucrărilor de construcție, trebuie să facă obiectul unui studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta energetica, privind instalarea unor sisteme de alimentare cu energie din surse regenerabile.

Atunci când sunt nou instalate, înlocuite sau modernizate, sistemele tehnice ale clădirilor, cum sunt sistemele de încălzire, sistemele de apă caldă, sistemele de climatizare şi sistemele de ventilare de mari dimensiuni, trebuie să îndeplinească, de asemenea, cerinţele în materie de performanţă energetică.

Elementele unei clădiri care fac parte din anvelopa clădirii şi care au un impact semnificativ asupra performanței energetice a acestei anvelope (de exemplu, ramele ferestrelor) trebuie să respecte de asemenea cerinţele minime în materie de performanţă energetică atunci când sunt înlocuite sau modernizate, pentru a se atinge niveluri optime, din punctul de vedere al costurilor.

Ori de câte ori se construiește sau se renovează o clădire, directiva încurajează ferm introducerea unor sisteme inteligente de contorizare, în conformitate cu Directiva privind normele comune pentru piața internă a energiei electrice.

În conformitate cu Legea 372/2005 actualizată şi completată se impune necesitatea realizării prezentului studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficienţă ridicată, în funcţie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic şi al mediului înconjurător.

Aceste sisteme alternative pot fi:

a) Descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
b) De cogenerare/trigenerare;
c) Centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
d) Pompe de căldură;
e) Schimbătoare de căldură sol-aer;
f) Recuperatoare de căldură.

1.3. Date generale:

Terenul în suprafața de 81,40mp destinat constuirii proiectului: PUZ – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, CONSTRUIRE CALE DE ACCES PRINCIPALĂ ȘI SECUNDARĂ, orașului Buhuși, jud. Bacău, numărul cadastral nr. cad. 60590, 60590-C1-U7, 66473, cu o suprafață de teren de 81,40 m^2 pe care se va propune extinderea spațiului comercial existent, se află în intravilanul localității, de asemenea spațiul comercial existent propus spre extindere are suprafața construită de 135,17m^2.

- Arie teren: 81,40m²
- **Arie construită spațiu existent pentru care se propune extinderea: 135,17m²**

- Locuri de parcare: în parcarea publică existentă la mai puțin de 50m distanță.
- P.O.T propus: 88,70%
- C.U.T propus: 0,88 / ADC

Prin prezentul proiect s-a urmărit respectarea cerințelor din tema de proiectare, întocmită de comun acord cu beneficiarul, precum și a celor impuse prin Certificatul de Urbanism cu nr. 48 din 25.07.2024, referitoare la:

- Structura pe tipul de funcțiuni: extindere spațiu comercial;
- Distribuția suprafețelor utile în cadrul parterului, dimensionate corespunzător;
- Caracteristicile amplasamentului privind orientarea și distanța față de vecini.

S-a propus amplasarea construcției cu orientarea spațiilor utile principale în partea de Sud-Vest a terenului, pentru a asigura conformarea clădirii la standardele actuale de comfort și de performanță energetica.

Clădirea prezintă un regim de înălțime P+3E, spațiul commercial se află la parter, iar extinderea spațiului commercial se va realiza doar pe parter. Înălțimea liberă interioară a spațiului comercial de la parter este de 3,60. Privind circulația pe verticală, cota ±0,00 a clădirii se află ridicată față de cota terenului natural cu 0,85m/0,45m și reprezintă cota finită a pardoselii de la parter. Se propune ca finisajul scărilor exterioare să se realizeze astfel încât suprafețele să nu permită accidentarea prin alunecare.

1.4. Analiza comparativă a sistemelor de producție energie electrică și termicaă pentru investiția propusă

Având in vedere specificul cladirii studiate se precizeaza urmatoarele cerințe specifice ce trebuiesc îndeplinite pentru alimentarea cu energie electrică și termică:

- **Continuitatea** – această cerință se referă la necesitatea asigurării în permanență a condițiilor de exploatare pentru clădire, indiferent de condițiile climatice;
- **Constanta** – această cerință se referă la necesitatea asigurării în permanență a temperaturii interioare de confort, indiferent de condițiile climatice;
- **Disponibilitatea sursei de energie** – se referă la cerința de funcționare continuă și neîntreruptă pe perioade lungi de timp;
- **Influența factorilor meteo climatici și geografici** – se referă la dependența performațelor tehnice și economice de factorii meteo și climatici;
- **Adaptarea la nevoile locului de consum** – se referă la cerința de furnizare de energie electrică și termică exact atât cât are nevoie locația, eliminând pierderile cauzate de livrarea în rețea sau disiparea căldurii în atmosferă;
- **Furnizarea de electricitate simultan cu furnizarea de căldură în condiții de eficiență economică** – se referă la cerința simultană de furnizare de electricitate și căldura;
- **Maturitatea tehnologică** – este o condiție care exprimă fiabilitatea soluției pentru a nu avea întreruperi în alimentarea cu energie electrică și termică;

1.5. Analiza comparativă a diverselor tehnologii alternative de alimentare cu electricitate și caldură

a. Pompa de caldură

- **Continuitatea** – pompele de căldura sunt echipamente capabile să functioneze vara/iarna, zi și noapte, fără întrerupere, asigurând necesarul de energie termică pentru construcție;
- **Constanta** - pompele de căldură sunt capabile să livreze energia termică, fără variații majore datorate condițiilor meteoclimatice;
- **Disponibilitatea** – pompele de căldură au durate de funcționare între două mentenanțe preventive cuprinse între 4000 ore de funcționare și 5000 ore de funcționare, adică între 5,5 luni și 7 luni, durata mentenanței preventive fiind de 6-8 ore/operațiune. Rezultă astfel o disponibilitatea de peste 95 %;
- **Influența factorilor meteo climatici și geografici** – pompele de căldură sunt sensibile la variația temperaturii aerului;
- **Adaptarea la nevoile locului de consum** – pompele de căldură asigură o temperatură constantă a apei furnizate ca agent termic, însă performanțele tehnice ale acestora depind de temperatura ”apei de retur”;
- **Furnizarea de electricitate simultan cu furnizarea de căldură în condiții de eficiență economică – pompele de căldură nu furnizează decât căldura.**
- **Maturitatea tehnologică** – pompele de căldură sunt soluții mature din punct de vedere tehnologic.

b. Panourile fotovoltaice

- **Continuitatea** – echipamentele de producere a energie electrice cu panouri fotovoltaice au o funcționare discontinuă fiind influențate de anotimp, de alternanta zi/noapte, cât și de apariția înnorărilor din timpul zilei. Cantitatea de energie electrică furnizată este puternic dependentă de condițiile meteo și climatice.
- **Constanta** - echipamentele de producere a energie electrice cu panouri fotovoltaice NU produc electricitate în mod constant ci variabil și intermitent, neputând asigura nevoia constantî de energie electrică a clădirii, aceasta trebuind să fie furnizată pe perioadă întreruperilor/reducerilor din alte tipuri de echipamente sau de la rețeaua electrică;
- **Disponibilitatea** - echipamentele de producere a energie electrice cu panouri fotovoltaice au o disponibilitate relativ mare, ca durată de funcționare între două mentenanțe preventive (peste 4.000 ore de funcționare), însă la nivelul unui an de zile disponibilitatea se reduce la aproximativ 2.000 de ore (socotind 6 luni, din 15 aprilie până în 15 octombrie și luând durata de lumină de 12 ore/zi);
- **Influența factorilor meteo climatici și geografic**i – echipamentele de producere a energie electrice cu panouri fotovoltaice sunt puternic influențate de factorii meteo climatici (cer înorat, ploaie, ceațî, etc.) care reduc substanțial eficacitatea și eficiența acestora;
- **Adaptarea la nevoile locului de consum** – echipamentele de producere a energie electrice cu panouri fotovoltaice nu își pot modula cantitatea de energie electrică produsă funcție de nevoile locației, ele fiind dependente de cantitatea de radiatie solară care este complet independentă de consum.
- **Maturitatea tehnologică** – echipamentele de producere a energie electrice cu panouri fotovoltaice sunt mature din punct de vedere tehnologic;

c. Panourile solare

- **Continuitatea** – echipamentele de încălzire și preparare apă caldă menajeră cu panouri solare au o funcționare discontinuă fiind influențate de anotimp, de alternanța zi/noapte, cât și de apariția înnorărilor din timpul zilei. Cantitatea de energie furnizată este puternic dependentă de condișiile meteo climatice;
- **Constanta** - echipamentele de încălzire și preparare apă caldă menajeră cu panouri solare NU produc căldura în mod constant ci variabil și intermitent, neputând asigura nevoia constantă de căldură a clădirii, aceasta trebuind să fie furnizată pe perioada întreruperilor/reducerilor din alte tipuri de echipamente;
- **Disponibilitatea** - echipamentele de încălzire și preparare apă caldă menajeră cu panouri solare au o disponibilitate relativ mare, ca durată de funcționare între două mentenanțe preventive (peste 6.000 ore de funționare), însă la nivelul unui an de zile disponibilitatea se reduce la aproximativ 2.000 de ore (socotind 6 luni, din 15 aprilie până în 15 octombrie și luând durata de lumină de 12 ore/zi). Cantitatea de energie generată nu va fi semnificativă și este considerată ca fiind o sursă cu intermitență;
- **Influența factorilor meteo climatici și geografic**i – echipamentele de încălzire și preparare apă caldă menajeră cu panouri solare sunt, deasemenea, puternic influențate de factorii meteo climatici (cer înorat, ploaie, ceață, etc.) care reduc substanțial eficacitatea și eficiența acestora;
- **Adaptarea la nevoile locului de consum** – echipamentele de încălzire cu panouri solare nu își pot modula cantitatea de energie termică produsă funcție de nevoile locației, ele fiind dependente de cantitatea de radiatie solară care este complet independentă de consum;
- **Maturitatea tehnologică** – echipamentele de încălzire cu panouri solare sunt mature din punct de vedere tehnologic.

2. CONCLUZII / RECOMANDĂRI

În acord cu normele și legislația în vigoare ce impun o serie de măsuri privind stimularea creşterii numărului de clădiri eficiente energetic şi a implementării de măsuri în vederea reabilitării acestora, încurajăm utilizarea echipamentelor ce valorifica energia regenerabilă, ținând cont de trei tipuri de fezabilități: fezabilitate tehnică, fezabilitate economică și fezabilitate privind mediul înconjurător.

În urma studiului efectuat asupra construcției propuse, recomandăm pentru încalzirea și prepararea apei calde menajeră a obiectivului, utilizarea unei centrale prin condensare sau a unui sistem neconvențional compus dintr-un cazan pe combustibili solid (biomasă) și o pompă de căldură aer-apă, un boiler bivalent(cu 2 serpentine) V=300L, echipamente ce sunt interconectate cu ajutorul buteliei de egalizare a presiunilor amplasată în încăperea centralei termice.

Materialele termoizolante care urmeaza sa fie utilizate la realizarea construcției trebuie să îndeplinească (conform legislației în vigoare) urmatoarele condiții:

- să prezinte stabilitate dimensională și caracteristici fizico-mecanice corespunzătoare, în funcție de structura elementelor de construcție în care sunt înglobate sau de tipul straturilor de protecție, astfel încât materialele să nu prezinte deformări sau degradări permanente din cauza solicitarilor mecanice datorate procesului de exploatare, agenților atmosferici sau acțiunilor excepționale;
- durabilitatea materialelor termoizolante trebuie să fie în concordanță cu durabilitatea clădirilor și a elementelor de construcție în care sunt înglobate;
- comportarea la foc a materialelor termoizolante utilizate trebuie sa fie în concordanță cu condițiile normate prin reglementarile tehnice privind siguranța la foc, astfel încât să nu deprecieze rezistența la foc a elementelor de construcție pe care sunt aplicate/înglobate;

În zonele de racordare a suprafeţelor ortogonale, la colţuri şi decroşuri, se prevede dublarea țesăturii de fibră de sticlă sau a armăturii din fibre organice şi folosirea unor profile subţiri din aluminiu sau din PVC.

Reducerea consumurilor de energie pentru asigurarea condiţiilor de microclimat din clădirea propusă, se poate realiza prin materializarea unor măsuri și soluții tehnice după cum este detaliat mai jos.

Alegerea şi aplicarea unor măsuri de creștere a eficienței energetice pentru instalaţiile care echipează construcţia trebuie să aibă în vedere următoarele cerinţe:

- obţinerea de economii de energie pe ansamblul clădirii;
- obținerea parametrilor de confort termic impuşi;
- soluţia tehnică adoptată să fie în concordanţă cu disponibilităţile financiare ale beneficiarului;
- prioritate pentru măsurile ale căror costuri de investiţie se recuperează în termen scurt prin economii la factură energetică;

Eficientizarea funcţionării instalaţiilor de încălzire pentru spațiile propuse, presupune efectuarea următoarelor categorii de lucrări:

- adaptarea puterilor surselor de căldură în centrala termică;
- echiparea obiectivului cu corpuri de încălzire performante (având un indice ridicat de încărcare termică a metalului pentru durata de viaţă) şi corelarea mărimii acestora cu soluţiile de reabilitare termică a anvelopei clădirii;
- echiparea corpurilor de încălzire cu robineţi de reglare termostatată;
- izolarea termică a conductelor de distribuţie din spaţiile neîncălzite;
- reducerea temperaturilor de reglaj a instalaţiei de încălzire în scopul satisfacerii necesarului de căldură;
- separarea circuitelor ai căror parametri funcţionali sunt net diferiţi;
- utilizarea unor sisteme speciale de încălzire pentru reducerea gradientului spaţial la încălzirea spaţiilor mari, fără consum suplimentar de energie;
- automatizarea echipamentelor termoenergetice în centrala termică;

La nivelul instalației de iluminat se propun următoarele aspecte care vor duce la un consum energetic mai scăzut:

- stabilirea corectă a numărului de corpuri de iluminat în funcţie de destinaţia încăperii şi nivelul de iluminare necesar în funcţie de specificul activităţii ce se desfăşoară în acestea;
- utilizarea corpurilor de iluminat cu lămpi fluorescente sau cu LED-uri (dotate cu condensatoare pentru îmbunătăţirea factorului de putere şi balasturi electronice) întrucât acestea au o eficacitate luminoasă ridicată (flux luminos raportat la puterea electrică);
- iluminat local pentru zonele de interes şi limitarea în acest fel a iluminatului general;
- utilizarea unor corpuri de iluminat cu randament ridicat (fluxul luminos al corpului de iluminat raportat la fluxul luminos al lămpilor aferente);
- prevederea unui număr suficient de comutatoare şi întrerupătoare pentru secţionarea iluminatului artificial şi utilizarea eficientă a aportului de iluminat natural din timpul zilei;
- senzori de lumină pentru acţionarea iluminatului exterior;
- dimensionrea corectă a secţiunii conductoarelor şi cablurilor pentru încadrarea pierderilor de tensiune în limitele admise;
- utilizare mobilierului şi a zugrăvelilor în culori deschise care asigură o bună reflexie a luminii;
- asigurarea curăţirii periodice a corpurilor de iluminat şi a lămpilor cât şi a suprafeţelor reflectante (pereţi, tavan, pardoseli, mobilier).

Ca și concluzie finală asupra prezentului studiu, pe lângă importanța și impactul benefic al utilizarii energiilor verzi asupra mediului, subliniem și atractivitatea financiară pe termen lung a acestor investiții.

BIBLIOGRAFIE

* * * Legea nr. 372 din 13/12/2005 actualizata 2016 privind performanţa energetică a clădirilor.

* * * Legea 325/27.05.2002 pentru aprobarea O.G. 29/30.01.2000 privind reabilitarea termică a fondului construit existent şi stimularea economisirii energiei termice.

* * * O.G. 29/30.01.2000 (actualizata) privind reabilitarea termică a fondului construit existent şi stimularea economisirii energiei termice.

* * * Legea nr. 10/1995 (actualizata) privind calitatea în construcţii.

Mc001-2006 Metodologia de calcul al performanţei energetice a clădirilor.

NP C 107-2005 Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcţie ale clădirilor, în vederea determinării şi verificării performanţelor

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
9430
Ionuț-Emanuel DIACONU
Arhitect cu drept de semnătură

Întocmit

Arh. Diaconu Ionuț Emanuel