ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞULUI BUHUŞI
JUDEŢUL BACĂU

Bd. Republicii, nr. 5, orasul Buhusi, judetul Bacău, tel.: 0234-261220;fax:0372897995; E-

SERVICIUL URBANISM

Nr. 23889 din 03.07.2026

F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii nr. 22500/22.06.2026 adresate de **CNP , posesor al CI seria nr. eliberată de la data de având funcția de al S.C. TROTUSTEX S.R.L., cu sediul în Județul Bacau,Sat Targu Trotus,Comuna Targu Trotus,Strada Gării,Nr.6, C.U.1.24498175, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J2008001712049**, e-mail...., înregistrată la nr. 22500 din 22.06.2026.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 23888 din 03.07.2026

Pentru documentatia de urbanism - Planul urbanistic zonal pentru „REABILITARE C1, EXTINDERE C2, CONSTRUIRE SPATIU TEHNIC, SCHIMBARE DESTINATIE C2 DIN SAIVAN IN SPATIU DE PRODUCTIE, C3- DIN SAIVAN IN SALA DE MESE SI SPATII ADMINISTRATIVE, C4 – DIN SAIVAN IN LOCUINTE DE SERVICIU" STRADA A. I. CUZA, NR. 178, BUHUŞI, **jud.Bacau generat de imobilul situat în județul Bacău, în intravilanul orasului Buhusi jud. Bacău, oraș Buhuși, str.** A. I. CUZA, NR. 178, **nr. cad.** cadastral 65941, **conform Certificatului de urbanism** 003 din 18.01.2024 **eliberat de Primăria Orasului Buhusi**, imobilele: teren/construcții cu numărul 65941 situat în intravilanul orasului Buhusi.
Terenul cu numar cadastral 65941 reglementat prin PUZ are o suprafață totală de 17.809 mp, se află în intravilanul orasului Buhusi, având următorul regim juridic:
Imobilul este situat în intravilanul orasului Buhusi, jud. Bacău.
Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr 8683 din 22.06.2026, imobilul cu număr cadastral 65941 este proprietatea privata

Accesul auto şi pietonal către amplasament se realizează prin str. Prelungirea Gheorghe Doja - proprietate publică a UAT Buhusi.

Imobilul nu se află în zona de protectie a patrimoniului cultural, inundabilă şi nici cu alunecări de teren si NU exista inscrieri privitoare la sarcini.

Categoria de folosinta a terenului cu numar cadastral 65941 este de curti constructii, constructii administrative si social culturale, constructii anexa.

Pentru stabilirea condiţiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafata de 17.809 mp . Prin certificatul de urbanism nr. 003 din 18.01.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- schimbarea funcţiunii din „zonă unităţi agrozootehnice, UTR 23" în zonă mixtă alcătuită din: zonă pentru instituţii publice şi servicii, subzona comerţ şi servicii, zonă unităţi industriale – subzona spaţii de producţie şi funcţiuni complementare aferente, inclusiv locuinţe de serviciu
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul şef şi aprobat pentru obiectivul de investitie REABILITARE C1, EXTINDERE C2, CONSTRUIRE SPATIU TEHNIC, SCHIMBARE DESTINATIE C2 DIN SAIVAN IN SPATIU DE PRODUCTIE, C3- DIN SAIVAN IN SALA DE MESE SI SPATII ADMINISTRATIVE, C4 – DIN SAIVAN IN LOCUINTE DE SERVICIU.

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafaţă totală de 63623,00 mp din care, zona / terenul iniţiatorului PUZ este în suprafaţă S = 17809 mp conf. Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 2664 din 10.10.2018 emis de

Se menţionează că prin prezentul PUZ se reglementează suprafaţa de teren = 17809 mp

În conformitate cu documentaţia cadastrală şi planurile de situaţie, amplasamentul studiat are următoarele vecinătăţi:

Punct cardinal	**Vecinătate**
Nord	Teren identificat prin nr. cadastral **65950** – proprietar
Est	Teren identificat prin nr. cadastral **66000** – proprietar
	Teren identificat prin nr. cadastral **65999** – proprietar
Sud	Drum pietruit
	Teren identificat prin nr. cadastral **66077** – U.A.T. Oraşul Buhuşi / proprietar neidentificat
	Teren identificat prin nr. cadastral **65942** –
Vest	Teren identificat prin nr. cadastral **65949** –

Punct cardinal	Vecinătate
	Teren identificat prin nr. cadastral **65947** –
	Teren identificat prin nr. cadastral **65948** –

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al oraşului Buhuşi, aprobat prin HCL nr. 75/2002, terenul situat în zona studiată este situat în zona unitati agrozootehhnice, UTR 23. Acest teren este mobilat cu un fond construit vechi reprezentând constructii administrative si social culturale (pavilion birouri) si constructii anexe (3 constructii cu destinatia de saivan si o ghereta) cu regimul de înălţime parter, cu o arhitectură specifică funcţiunii şi perioadei (sec. XX) fără a prezenta o valoare arhitecturală sau istorică deosebită.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Terenul reglementat este situat in intravilan, in:

- PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTR 23 este amplasata la limita nordica a localitatii pe drumul de acces la localitatile componente Marginea, Runc.

Functiunea dominanta:

Productie industrie usoara, prestari servicii, activitati agrozootehnice, constructii.

Functiuni complementare admise zonei:

- Constructii destinate depozitarii, ambalarii
- Servicii compatibile
- Cai de comunicatii rutiere, feroviare si constructii aferente
- Constructii aferente lucrarilor tehnico edilitare de deservire
- Zona verde amenajata
- Perdele de protectie

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei

Utilizari permise

- Cele cu caracter de productie pe profil
- Amenajari specifice unitatilor industriale din platforma

- Orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.
- Perdele de protectie
- Zona verde amenajata

Unitati permise cu conditii:

- Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.
- Pentru dezvoltarea unitatilor economice in limitele actuale ale incintelor se vor obtine avize de la Agentia de Protectie si Supraveghere a mediului si Poitia Sanitara.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Toate unitatile economice din aceste UTR-uri se cor dezvolta in limitele actuale ale incintelor.
Nu se vor autoriza constructii cu caracter productiv decat in limitele acestor unitati teritoriale.
Nu se va extinde zona de protectie in detrimentul zonelor verzi plantate pentru protectie reglementate prin PUG si RLU.
Nu se vor mai extinde obiective in cadrul incintelor fara o analiza in prealabil, in scopul eliminarii amplasarii dezordonate ce conduce la o desfasurare anevoioasa a activitatii si o incomodare intre unitati in cadrul platformelor.
S-a rezervat teren necesar modernizarii si extinderii agentilor economici.
Integrarea in zona a constructiilor noi se face cu respectarea si corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia lor avand in vedere si documentatiile intocmite ca urmare a prevederilor legale.
Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.
Pentru toate constructiile se vor asigura accese carosabilesi pietonale, accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor.
Vor fi prevazute parcaje si zone verzi plantate de protectie.
Pentru integrarea in plastica arhitecturala a acestor unitati teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit, studierea fatadelor pentru gasirea unei plastici arhitecturale adecvate.

Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei terenului existent, pentru reabilitarea imobilul C1, extinderea imobilul C2, pentru construirea unui spatiu tehnic si pentru schimbarea destinatiei imobilului C2 din saivan in spatiu de productie, a imobilului C3- din saivan in sala de mese si spatii administrative si a imobilului C4 – din saivan in locuinte de serviciu, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenurilor, insa va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- crearea unui microclimat optim;
- amplasarea constructiilor orientate favorabil fata de punctele cardinale, avandu-se in vedere valorificarea peisajului natural;

- respectarea zonelor de protectie aferente drumului de acces si ale retelelor tehnico-edilitare;
- amenajarea de spatii verzi plantate.

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

Modernizarea circulatiei

Investitia propusa pe terenul beneficiarului se va realiza din fonduri private, din venituri si/sau credite ale investitorilor.

Accesul la amplasament se face în prezent din strada Prelungirea Gheorghe Doja. Aceasta este balastata, iar circulația carosabilă se desfășoară în două sensuri pe o bandă de circulație de circa 4.55 m lățime. Colectarea apelor pluviale se face în șanțuri situate pe ambele laturi, iar circulația pietonală nu este amenajată .

Pozitionarea acceselor este realizata astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunea propusa.

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

În total sunt 46 locuri de parcare (cu dimensiunea de 2,5x5,0m,) in incinta amplasamentului beneficiarului.

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

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafata de 17809 m2, categoria de folosință CURTI CONSTRUCTII. Prin certificatul de urbanism 003 din 18.01.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- schimbarea functiunii din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zonă mixtă alcătuită din: zonă pentru instituții publice și servicii, subzona comerț și servicii, zonă unități industriale – subzona spații de producție și funcțiuni complementare aferente, inclusiv locuințe de serviciu.
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Funcțiuni predominante: zonă pentru instituții publice și servicii, subzona comerț și servicii, zonă unități industriale – subzona spații de producție și funcțiuni complementare aferente, inclusiv locuințe de serviciu.

În prezent, suprafața zonei studiate este de 63623,00 mp, din care suprafata zonei de amplasament este de 17809 mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren curti constructii, constructii administrative si social culturale, constructii anexa.

Se menționează că prin prezentul PUZ se reglementează suprafața de teren = 17809,00 mp.

- Beneficiari: SC TROTUS TEX SRL, CUI 24498175

Bilatul teritorial a terenului și coeficientul de utilizare a terenului nr cadastral 65941:

		PROPUS	
		S (mp)	% din total
1.	Suprafață construcții	2383	13.38
2.	Suprafață spațiu verde	3433.79	19.28
3.	Suprafață zonă pietonală	2692	15.12
4.	Suprafață zonă auto	1582.28	8.89
5.	Suprafață parcări	971.30	5.45
6.	Suprafață construibila	6746.08	37.88
	TOTAL	17808.45	100,00

SITUATIA EXISTENTA :

- C1 – constructie administrativa si social culturala (pavilion birouri) cu suprafața construită de 225 m2, parter, din cărămidă și acoperită cu tablă,
- C2 – anexă gospodărească (saivan) cu suprafața construită de 678 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă,
- C3 – anexă gospodărească cu destinația saivan, cu suprafața construită de 699 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă.
- C4 – anexă gospodărească cu destinația saivan, cu suprafața construită de 698 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă.
- C5 – anexă gospodărească cu destinația ghereta, cu suprafața construită de 13 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă.

SITUATIA PROPUSA:

Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este destinat dezvoltării unei **zone mixte**, în cadrul căreia sunt permise funcțiuni de producție nepoluantă, servicii, comerț, activități administrative și locuințe de serviciu, organizate într-un ansamblu funcțional unitar.

(2) Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de **activități de producție și servicii**, completate de funcțiuni administrative, comerciale și locuințe de serviciu necesare desfășurării activităților economice.

(3) Funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile între ele și să nu genereze disfuncționalități asupra proprietăților învecinate.

Utilizări admise

În zona reglementată sunt admise următoarele utilizări:

a) spații de producție cu impact redus asupra mediului;

b) hale și ateliere pentru activități productive nepoluante;

c) spații administrative și birouri;

d) săli de mese și alte spații destinate personalului;
e) spații comerciale destinate desfacerii produselor proprii sau prestării de servicii;
f) locuințe de serviciu destinate personalului angajat;
g) construcții și instalații tehnice aferente funcțiunilor principale;
h) platforme tehnologice;
i) drumuri și platforme carosabile;
j) parcaje;
k) alei pietonale;
l) spații verzi amenajate;
m) împrejmuiri;
n) rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiții
Se admit următoarele utilizări numai cu respectarea condițiilor prevăzute de legislația în vigoare și a avizelor autorităților competente:
a) extinderea construcțiilor existente;
b) schimbarea destinației construcțiilor existente;
c) realizarea de construcții tehnice auxiliare;
d) amplasarea echipamentelor tehnologice exterioare;
e) realizarea de platforme pentru depozitare temporară;
f) amplasarea firmelor și elementelor de publicitate;
g) realizarea împrejmuirilor opace în zonele în care acestea sunt justificate de procesul tehnologic sau de cerințele de securitate.

Utilizări interzise
În zona reglementată sunt interzise:
a) activități industriale poluante;
b) activități încadrate în categoria SEVESO;
c) depozitarea necontrolată a deșeurilor;
d) depozitarea materialelor direct pe terenul natural;
e) depozitarea deșeurilor periculoase;
f) ferme zootehnice;
g) abatoare;
h) activități extractive;
i) stații de betoane;
j) depozite de combustibili care necesită zone de protecție incompatibile cu funcțiunea propusă;
k) construcții provizorii utilizate permanent;
l) orice funcțiune care produce noxe, vibrații, mirosuri sau zgomot peste limitele admise de legislația în vigoare;
m) orice utilizare incompatibilă cu funcțiunea dominantă stabilită prin prezentul PUZ.

– Indicatori urbanistici

Pentru terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc următorii indicatori urbanistici:

Indicatori maximi admiși

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): **15,00 %**;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): **0,15**;
- Regim maxim de înălțime: **P+1**;
- Înălțime maximă admisă: **12,00 m**.

Indicatorii investiției propuse

- POT propus: **13,38 %**;
- CUT propus: **0,13**;
- Regim de înălțime propus: **Sp+P**;
- Spații verzi amenajate: **19,28 % din suprafața terenului**;
- Număr locuri de parcare: **46**.

Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(1) Construcțiile se vor amplasa cu respectarea limitei edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice.

Regimul de aliniere al construcțiilor va fi de minimum **20,00 m** față de aliniamentul propus, conform planșei de reglementări urbanistice.

Iar articolul următor:

Față de limitele laterale și posterioare se vor respecta:

- minimum **0,60 m** pentru fațade fără goluri;
- minimum **2,00 m** pentru fațade cu goluri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea limitelor edificabile stabilite prin PUZ, după cum urmează:

- limita nordică: **56,81 m**;
- limita sudică: **21,91 m**;
- limita estică: **12,81 m**;
- limita vestică: **10,22 m**.

În situațiile nereglementate expres prin prezentul regulament se aplică prevederile Codului civil și ale Regulamentului General de Urbanism.

Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile noi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor urmări realizarea unui ansamblu arhitectural unitar.

Materialele utilizate pentru finisajele exterioare vor fi durabile și de calitate, fiind interzisă utilizarea materialelor degradate sau improvizate.

Culorile fațadelor vor fi armonizate cu specificul funcțional al ansamblului și cu imaginea urbană a zonei.

Instalațiile tehnice amplasate pe fațade sau pe acoperișuri vor fi integrate arhitectural astfel încât să nu afecteze aspectul construcțiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unitatilor productive si accesul pietonilor se vor face in corelare cu organizarea circulatiei majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru interventie in caz de incendiu.

Imobilul este situat administrativ pe strada Alexandru Ioan Cuza nr. 178, iar accesul carosabil și pietonal în incintă se realizează din strada Prelungirea Gheorghe Doja, prin accesul existent.

Accesul carosabil va fi realizat astfel încât să permită circulația în condiții de siguranță a autovehiculelor de aprovizionare, a autovehiculelor personalului, precum și a autospecialelor de intervenție.

Accesele pietonale vor fi amenajate distinct de circulațiile carosabile ori vor fi semnalizate corespunzător pentru evitarea conflictelor dintre participanții la traffic

Este interzisă obturarea acceselor existente sau realizarea unor accese care afectează siguranța circulației pe drumul public.

Circulații interioare

Circulațiile interioare vor fi proiectate astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a tuturor activităților desfășurate în incintă.

Lățimea căilor de circulație și razele de racordare vor permite accesul autospecialelor de pompieri, al autovehiculelor de aprovizionare și al utilajelor de intervenție.

Platformele carosabile vor fi executate din materiale rezistente la traficul specific funcțiunii propuse.

Organizarea circulației în incintă va respecta prevederile normativelor privind securitatea la incendiu și circulația autovehiculelor.

Parcaje

Necesarul de parcaje aferent funcțiunilor propuse este asigurat integral în interiorul amplasamentului.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune amenajarea unui număr de **46 locuri de parcare**, dimensionate conform normativelor tehnice aplicabile.

Vor fi amenajate locuri de parcare pentru:

- personal;
- vizitatori;

- locuințele de serviciu;
- aprovizionare;
- persoane cu dizabilități, conform legislației în vigoare.

Dimensiunile locurilor de parcare vor respecta prevederile normativelor tehnice și legislației specifice.

Accesul la amplasament se face în prezent din strada Prelungirea Gheorghe Doja. Aceasta este balastata (drum pietris), iar circulația carosabilă se desfășoară în două sensuri pe o bandă de circulație de circa 4,55 m lățime. Colectarea apelor pluviale se face în șanțuri situate pe ambele laturi, iar circulația pietonală nu este amenajată.

Se propune ca în perspectivă să fie amenajată circulația pietonală pe laturile străzii Prelungirea Gheorghe Doja, prin grija Primăriei orașului Buhuși.

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

În zonă nu există transport public local.

Au fost prevăzute 46 locuri de parcare pe terenul beneficiarului conform anexei 5 la HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Deoarece Regulamentul general de urbanism nu prevede un minim de spații plantate necesar pentru clădirile destinate serviciilor, se propune ca investiția să respecte cerințele pentru clădirile comerciale: spații verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 15% din suprafața totală a terenului.

Clădirile existente pe amplasament sunt racordate la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare. Apele pluviale de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și vor fi direcționate către suprafața de teren acoperită cu vegetație. Beneficiarul va opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau pentru abonamente la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

Deșeurile rezultate din activitatea propusă vor fi colectate selectiv, în incintă, pe o platformă betonată, și evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

A fost prevăzut spațiul verde în suprafață de 3433.79 mp, reprezentând 19.28 % din totalul amplasamentului.

Conform art 6.1.1. din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 15% din suprafața totală a terenului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.06.2026** se emite punctul de vedere **favorabil/** ~~cu condiții/ nefaverabil~~ Planului urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată.

Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor

și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația ce face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr. 003 din 18.01.2024 eliberat de primăria orasului Buhusi.

PRIMAR
Vasile Zaharia

ARHITECT ȘEF