PROIECT NR. 19 / 2024

DOCUMENTATIE TEHNICA AFERENTA

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL „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"

AMPLASAMENT :

STRADA A. I CUZA, BUHUȘI, JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIAR : **S.C. TROTUSTEX S.R.L**

FAZA P.U.Z.

Data elaborării : 2024

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Pagina de capat
- Borderou
- Lista de semnaturi
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

• Pl.U0 - Plan de incadrare in zona	sc.1/5000
• Pl.U1- Situatia existenta	sc.1/1000
• Pl.U2- Tipuri de proprietate	sc.1/1000
• Pl.U3 - Reglementari urbanistice	sc.1/1000
• Pl.U4 - Reglementari urbanistice - ZONIFICARE	sc.1/1000
• Pl.U5 - Reglementari echipare edilitara	sc.1/1000

ANEXE (COPII)

- Certificat de Urbanism nr.003 din 18.01.2024, eliberat de catre Primaria orasului Buhusi;
- Extras de Carte Funciara nr. 65941, cu cererea nr. 480 din 17.01.2024 ;
- Certificat de inregistrare CUI: – ***S.C. TROTUSTEX S.R.L***;
- Aviz de oportunitate Nr. 2 din 05.03.2024 eliberat de catre Primaria orasului Buhusi;

Intocmit,
Arh. Anghel Danut Alexandru

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT ARHITECTURĂ:

PROIECTAT: Arh. Anghel Daniel Alexandru

URBANISM:

PROIECTAT: Arh. Boiciuc Viorel Stefan

Tehnoredactare: ing. Nistor Lucian Ioan

Proiectant general: ing. Nistor Lucian Ioan

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL „ 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"
Amplasament:	STRADA A. I. CUZA, NR. 178, BUHUȘI, JUDEȚUL BACĂU
Beneficiari:	SC TROTUS TEX SRL, CUI 24498175
Proiectant gen. :	SC FLOVIAN PROLIVE SRL
Proiectant arh. :	SC ADACONCEPT DESIGN SRL
Data elaborarii:	2024

1.1.2 DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE FACE OBIECTUL PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 003 din 18.01.2024 eliberat de primăria orasului Buhusi, terenul cu numar cadastral 65941 reglementat prin PUZ are o suprafață totală de 17809 mp, se află în intravilanul **orasului Buhusi**, având următorul regim juridic:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Bacău.

Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 480 din 17.01.2024, imobilul cu număr cadastral 65941 este proprietatea privata SC TROTUS TEX SRL, CUI 24498175.

Accesul auto și 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 și 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 si 4 constructii anexe.

1.2. Obiectul lucrarii

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafata de 17809 mp (teren nr. Cad. 65941 mp).

Prin certificatul de urbanism nr. 003 din 18.01.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- - schimbarea functiunii din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și aprobat.

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

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

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

Beneficiarul dorește :

- schimbarea functiunii din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) are ca scop studierea posibilitatii schimbarii destinației terenului cu numărul cadastral 65941 din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii, ", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective.

Terenul studiat:

SC TROTUS TEX SRL, beneficiarul studiului, este proprietarul imobilului cu numărul cadastral 65941, situat în orașul Buhuși, str. Prelungirea Gheorghe Doja. Acest teren are suprafața de 17809 m2, categoria de folosință curți construcții și se află în zona pentru „societati agrozootehnice" din cadrul UTR 23.

Imobilul este poziționat în zona de est a intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al orașului Buhuși.

Amplasamentul are acces la strada Prelungirea Gheorghe Doja.

Terenul are suprafața de 17809 m2, categoria de folosință CURTI CONSTRUCTII este în zona pentru „societati agrozootehnice" din cadrul UTR 23.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat de solicitant, terenul este proprietatea SC TROTUS TEX SRL, CUI 24498175.

Beneficiarul își propune să valorifice suprafața de teren care în prezent are categoria de folosință curti constructii și intenționează ca pe terenul care face obiectul studiului să reabiliteze imobilul C1, sa extinda imobilul C2, sa construiasca un spatiu tehnic si sa schimbe destinatia imobilului C2 din saivan in spatiu de productie, imobilului C3- din saivan in sala de mese si spatii administrative si a imobilului C4 – din saivan in locuinte de serviciu.

Pentru realizarea acestei investiții este necesară schimbarea destinației terenului cu numărul cadastral 65941 din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii, ", subzona „comerț și servicii",zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective.

Prin propunerile prezentate, P.U.Z.-ul va constitui documentatia de urbanism care va sta la baza intocmirii D.T.A.C., care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistic al zonei si formularea de propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica al zonei, care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

1.3. Surse documentare

- Certificat de Urbanism nr. 003 din 18.01.2024 eliberat de Primăria Orasului Buhusi;
- Extras de Carte Funciara nr.65941, cu cererea nr. 480/17.01.2024 ;
- Ridicarea topografica (plan de situatie) realizat de ing.
- Planului Urbanistic General al orasului Buhusi si Regulamentul Local de Urbanism;
- Studiul geothenic efectuat pe amplasament

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

P.U.Z.-ul este elaborat in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare, specifice domeniului sau completarea acestuia.

Dintre principalele acte normative cu implicatii asupra devoltarii urbanistice se mentioneaza:

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata cuprinde parcela aflata in proprietate privata a beneficiarului si drumul de acces din dreptul parcelei.

In urma intocmirii acestui PUZ se doreste *schimbarea destinației terenului cu numărul cadastral 65941 din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective,* stabilirea destinatiei zonei studiate, a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indici de teren.

Accesul pietonal și carosabil pe amplasament este propus din strada Prelungirea Gheorghe Doja.

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

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

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

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

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

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

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

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

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

- Studiu geotehnic aferent proiectului: „PLAN URBANISTIC ZONAL „ 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" în Strada Prelungirea Gheorghe Doja, oras Buhusi, jud.Bacau întocmit de către ing. geolog

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

- Actualizarea datelor topografice pentru fundamentrea P.U.Z. „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" în **Strada Prelungirea Gheorghe Doja, oras Buhusi, jud.Bacau**", întocmit de ing. - topometrist autorizat.

2.2. Potential de dezvoltare

In ultimii ani se pune accent pe dezvoltarea economica si sociala echilibrata in profil teritorial. Aceasta tendinta s-a impus, in primul rând, datorita rolului important pe care dezvoltarea economica la nivel local il are in utilizarea eficienta a resurselor existente.

De asemenea, cresterea numarului de cereri pentru construirea de locuinte exercita o presiune asupra administratiei existente si determina o dezvoltare a acestei zone. Astfel, crearea conditiilor favorabile de construire si intretinerea infrastructurii au un efect multiplicator ce creeaza si mentin numeroase locuri de munca si impulsioneaza dezvoltarea economica si sociala.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru extinderea unei zone de locuinte nepoluante fonic si chimic.

2.3. Incadrarea in localitate

Imobilul este pozitionat in zona de nord a intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al orasului Buhusi, fiind situat in UTR 23.

Vecinatatile terenului beneficiarului in conformitate cu documentatia cadastrala intocmita de ing. Bogdan-Alexandru Ghintuiala sunt:

Amplasamentul are acces la strada Prelungirea Gheorghe Doja.

Terenul propus a fi reglementat are următoarele vecinătăţi:

- la nord: teren numar cadastral 65950
- la est: teren numar cadastral 66000
- la est: teren numar cadastral 65999
- la sud: drum pietris
- la sud: teren numar cadastral 66077
- la sud: teren numar cadastral 65942
- la vest: teren numar cadastral 65949.
- la vest: teren numar cadastral 65947.
- la vest: teren numar cadastral 65948.

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.

Pe amplasamentul deţinut de beneficiar există în prezent 5 clădiri:

- C1 – constructie administrativa si social culturala (pavilion birouri) cu suprafaţa construită de 225 m2, parter, din cărămidă şi acoperită cu tablă,
- C2 – anexă gospodărească (saivan) cu suprafaţa construită de 678 m2, parter, construită din cărămidă şi 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.
- Cea mai apropiată clădire este anexa gospodarearesca situată la sud de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceasta și C2 – anexă gospodărească (saivan) cu suprafața construită de 678 m2 deținută de beneficiar este de 2 m.

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 6,55 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.

Zona edificabilă propusă are următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Nord: 56.81 m față de aliniamentul existent
- Sud: 21.91 m față de aliniamentul existent
- Est: 12.81 m față de aliniamentul existent
- Vest: 10.22 m față de aliniamentul existent

Locurile de parcare necesare noii funcțiuni vor fi amenajate pe amplasament.

Se propune asigurarea unui loc de parcare pentru angajați, cu dimensiunile 2,50m x 5,00m, și un loc pentru aprovizionarea spatiului de productie, cu dimensiunile 3,00m x 6,00m. Pentru fiecare locuinta de serviciu va fi amenajat câte un loc de parcare cu dimensiunile 2,50m x 5,00m. Total locuri de parcare amenajate in incinta amplasamentui: 46.

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 și plantate, cu rol decorativ și 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.

Terenul studiat nu este situat intr-o zona cu interdictie definitiva de construire, in perimetrul unor situri arheologice identificate sau in zona de protectie a monumentelor.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Relieful localității se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Subcarpaților Moldovei, în sudul depresiunii Cracău-Bistrița.

Formele dominante de relief sunt:

- terasele Bistriței de pe partea stânga a râului: terasa inferioară cu o altitudine relativă de 4-6 m pe care se află partea de jos a orașului, terasa de 60 m altitudine relativă pe care se află situată partea de sus a orașului, precum și alte două terase de 100 m și 120 m altitudine relativă care constituie extravilanul localității;

- dealurile împădurite ale Runcului cu altitudine absolută de cca 450 m, situate în partea de E;

- lunca Bistriței, situată în partea de V.

2.4.2. Reteaua hidrografica

Cea mai importantă arteră hidrografică pe teritoriul localității este râul Bistrița. Curgerea apei se face printr-o albie minoră puternic despletită. Ținând seama de aceasta și de confluența cu afluentul Orbic (care si el are afluenții Bodești și Runc), densitatea rețelei hidrografice este mare, atingând valori de 3,5 km pe kmp.

Topirea zăpezilor asociată cu căderi abundente de precipitații au favorizat de-a lungul timpului creșteri mari de nivel ale Bistriței și afluenților, producând inundații. Odată cu regularizarea râului Bistrița și a pâraielor Orbic și Bodești, aceste efecte au fost mult diminuate.

Terasele Bistriței dispun de mari resurse de ape subterane fapt ce favorizează apariția mai multor izvoare la bazele teraselor sau acolo unde eroziune a atins stratul de apă subteran.

2.4.3. Clima

Clima localității se încadrează în tipul de climă cu nuanță continentală înregistrându-se diferențe mari de temperatură între iarnă și vară.

Mișcările predominante ale maselor de aer sunt cele cu direcții NE-SV, V-S.

Temperatura medie anuală a aerului este de 8-9 °C. Luna cea mai călduroasă este iulie cu o temperatură medie de 16 °C, cu maxima absolută de 40 °C (10 iulie 1955). Temperatura medie a iernii este de – 4-5 °C. Cea mai coborâtă temperatură măsurată până în prezent a fost de –32,5 °C la 20

februarie 1954. Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioadele de tranziție - primăvară și toamnă - favorizează producerea brumelor târzii și respectiv timpurii.

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarna și mari vara. În ansamblu, lunile extreme din acest punct de vedere sunt februarie și respectiv iulie. Cantitățile anuale de precipitații sunt în medie cuprinse între 500-600 mm pe an.

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

Amplasamentul ocupă o suprafață de 17809,00 mp conform ridicării topografice cu denivelări nesemnificative la nivelul stratului superficial de umplutură; față de nivelul străzii, cota suprafeței terenului este mai ridicată (cu cca. +0.50m). Stabilitatea generală și locală este asigurată. Nu există pericol de inundare a zonei în condiții meteorologice normale și nici urme de fenomene morfogenetice active.

2.4.4. Conditii geotehnice

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

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

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

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

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

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

Nivelul freaticului (existent la peste -10,50m CTN), nu prezintă variații foarte mari pe verticală, ținând cont că este vorba de un acvifer cu nivel liber, alimentat atât din precipitații cât și din infiltrații

laterale din principalele cursuri de apă. Nu va avea influență asupra terenului de fundare sau asupra fundațiilor.

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

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

2.4.5. Riscuri naturale

Stabilitatea generala a terenului este in cea mai mare parte asigurata, nefiind remarcate fenomene de instabilitate in zona.

2.5. Circulatia

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 6,55 m lățime. Colectarea apelor pluviale se face în șanțuri situate pe ambele laturi, iar circulația pietonală nu este amenajată.

Circulatia in interiorul incintelor permite circulatia autovehiculelor proprii cat si a autospecialelor de interventie pentru situatii de urgenta.

În zonă nu există transport public local.

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

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

2.6. Ocuparea terenurilor

In zona studiata o mare parte a terenurilor sunt ocupate cu constructii definitive, avand regimul maxim de inaltime P+1, Hmax = 9 m.

Categoria de folosinta a terenului cu numar cadastral 65941 este de curti constructii, constructii administrative si social culturale, 4 constructii anexe.

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Terenul cu nr. cadastral 65941 cu suprafata totala de	Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea suprafetei de teren prin

		17809 m2 nu este reglementat din punct de vedere urbanistic Incompatibilitate intre obiectivul propus si functiunea zonei	schimbarea destinației imobilului cu numărul cadastral 65941 din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii, ", subzona „comerț și servicii",zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective. Schimbarea destinatiei aprobate prin Planul Urbanistic General al orasului Buhusi si reglementarea din dinct de vedere urbanistic a terenului detinut de beneficiar in scopul construirii obiectivului propus
2.	Cai de comunicatie, circulatie	- Accesul la amplasamentele studiate se realizeaza din strada Prelungirea Gheorghe Doja. - Terenul beneficiarilor nu prezinta o organizare a circulatiei. - Lipsa locurilor de parcare	- Amenajarea cailor de acces pe terenurile beneficiarilor. - Amenajarea locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii
3.	Spatii verzi	- Lipsa spatiilor verzi amenajate in vecinatate.	Asigurarea necesarului de spatii plantate in interiorul proprietatii

2.7. Echipare edilitara

In zona studiata exista **retea de alimentare cu energie electrica, retea de apa, retea de canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale.**

Asigurarea utilităților la amplasamentele propuse se va realiza astfel:

- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea la reteaua existenta in zona – bransament existent;
- Alimentarea cu apă potabilă se va face de la retea – bransament existent;

- Preluarea apelor menajere se va face de la reteaa publica de canalizare – bransament existent;
- Alimentarea cu caldura se va realiza cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de gaze naturale;
- Deseurile menajere vor fi colectate intr-o europubela si preluata de operatori specializati in domeniu.

Funcțiunea aprobată prin P.U.G. oras Buhusi aprobata cu HCL nr. 75/2002 este *„zona unitati agrozootehhnice" in UTR 23.*

REGIMUL TEHNIC

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.

2.8. Probleme de mediu

Functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidentiaza:

- Relatia cadru natural-cadru construit: zona studiata nu este amplasata in vecinatatea unor cu grad de poluare.
- Terenul nu prezinta riscuri naturale si antropice.

În zona amplasamentului nu sunt surse – agenti economici poluatori.

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

2.9. Optiuni ale populatiei

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

- Imbunatatirea aspectului zonei pe terenul luat in studiu;
- Ocuparea terenului astfel incat sa se realizeze o buna dimenionarea a functiunii solicitate;
- Constructiile propuse vor contribui la dezvoltarea esteticii urbane a zone studiate.

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au prevazut reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tema de proiectare, stabilita de comun accord cu solicitantul prevede urmatoarele:

- Zonificarea, organizarea functionala
- Organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc)
- Organizarea infrastructurii tehnico-edilitare

Constructiile si amenajarile definitive se vor amplasa conform zonificarii si organizarii functionale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile.

Se va urmari amenajarea terenului intr-un mod natural si contextual, care prin pozitioanre si organizare sa ofere functionalitate si accesibilitate usoara pentru desfasurarea activitatilor propuse intr-un cadru natural, curat si linistit.

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

Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului - întocmită ing.

- topometrist autorizat.

Studiu geotehnic întocmit de ing.

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

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

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG-lui valavile pentru zona studiata sunt redate in Certificatul de Urbanism.

Regimul economic

Folosința actuală: imobil cu numar cadastral 65941 : teren curți – construcții, constructie administrativa si social culturala, 4 constructii anexe.

Funcțiunea aprobată prin P.U.G. oras Buhusi aprobata cu HCL nr. 75/2002 este *„zona unitati agrozootehhnice" in UTR 23.*

Regimul tehnic

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

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.

3.3. 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.

3.4. 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 6.55 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.

3.5. Zonificare functionala – reglementati, bilant teritorial, indici urbanistici

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in Plansa 3 - „Reglementari urbanistice", .

Conform P.U.Z., terenul studiat va cuprinde urmatoarele zone funcționale:

zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii, ", subzona „comerț și servicii",

zona unitati industriale – subzona spatii productie,

zona locuinte individuale

zona locuinte colective.

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont atât de solicitările beneficiarului, cât și de prevederile Planului urbanistic general al orașului Buhuși și ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii, ", subzona „comerț și servicii",zona unitati industriale – subzona spatii

productie, zona locuinte individuale, zona locuinte colective) sunt prezentate în tabelul următor:

Indicatori urbanistici	**Valori reglementate prin PUG aprobat pe terenul NC 65941**	**Valori propuse pe terenul NC 65941**
Regimul de înalțime maxim admis	Se stabileste prin studiu de fezabilitate	P+1
Înălțimea maximă admisă a clădirii	Se stabileste prin studiu de fezabilitate	12 m
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis	Se stabileste prin studiu de fezabilitate	13.38 %
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis	Se stabileste prin studiu de fezabilitate	0.13

Zona TEREN NC 65941- ZONA FUNCTIONALA - AMPLASAMENT : 17809 mp

BILANT TERITORIAL TEREN NC 65941- ZONA FUNCTIONALA – AMPLASAMENT

BILANT TERITORIAL TEREN NC 65941- ZONA FUNCTIONALA - AMPLASAMENT				
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA unitati agrozootehnice	17808	100	0	0
Zona mixta: „zonă pentru institutii publice si servicii, subzona „comert si servicii", zona unitati industriale – subzona "spatii productie", zona locuinte individuale, zona locuinte colectiv	0	0	17808	100
TOTAL BILANT TERITORIAL NC 65941- ZONA FUNCTIONALA - AMPLASAMENT	17808	100	17808	100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA unitati agrozootehnice	63473	99.76	45815	71.77
Zona mixta: „zonă pentru institutii publice si servicii, subzona „comert si servicii", zona unitati industriale – subzona "spatii productie", zona locuinte individuale, zona locuinte colectiv	0	0	17808	28.23
Zona cai de comunicatii rutiere	150	0.24	0	0
TOTAL BILANT TERITORIAL NC 65941- ZONA FUNCTIONALA - AMPLASAMENT	63623	100	63623	100

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe lotul deținut de acesta se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

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

		EXISTENT	
		S (mp)	**% din total**
1.	**Suprafață construcții**	**2313**	**12.99**
2.	**Suprafață spațiu verde**	**3433.79**	**19.28**
3.	**Suprafață zonă pietonală**	**133.79**	**0.75**
4.	**Suprafață zonă auto**	**433.79**	**2.44**
5.	**Suprafață parcări**	**0**	**0**
6.	**Suprafață construibila**	**11494.08**	**65.54**
	TOTAL	**17808.45**	**100,00**

		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

3.5.2. Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenurile beneficiarilor se propune un regim maxim de construire P+1, Hmax = 12 m.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere va fi la minim 20,00 m fata de aliniamentul propus pentru limita frontala a terenului reglementat, in concordanta cu aliniamentul halei existente pe terenul invecinat in partea de sud a amplasamentului.

Retragerea minima a zonei studiate fata de laturile laterale si posterioare va fi de 0,60 m in cazul in care constructia propusa nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva si 2.00 m daca in perete se practica goluri.

Pentru a fi construibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8 m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apă a cladirii se va realiza prin racordara la rețeaua stradală

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

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

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

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

Canalizare

Beneficiarii sunt racordati la reteaua de canalizare a orasului Buhusi.

Evacuarea apelor uzate menajere de la instalatiile sanitare se va face la caminele de vizitare exterioare la reteaua centralizata.

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

Pentru reteaua de canalizare interioara se vor folosi tuburi din polipropilena etansate cu garnituri din cauciuc.

3.6.2. Alimentare cu energie electrica

Beneficiarii sunt vor racordati la reteaua de ***energie electrica*** a orasului Buhusi pe propria cheltuiala.

3.6.3. Retea telecomunicatii

Beneficiarul va opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau pentru abonamente la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

3.6.4. Retea alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura a obiectivelor propuse se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid, gaze naturale.

3.6.5. Retea gaze naturale

In zona studiata exista *retea de gaze naturale.*

3.6.6. Gospodarie comunala

Orasul Buhusi a incheiat un contract de prestari servicii in vederea preluarii deseurilor menajere ale populatiei in sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarii vor beneficia de serviciul orasenesc prin incheierea unui contact de prestari servicii cu operatorul de salubritate.

3.7. Protectia mediului

In cadrul prezentului PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului si se propun masuri de prevenire si protectie, conform normelor in vigoare.

Amenajarile si constructiile propuse se vor amplasa urmarind afectarea minima a terenului. Pentru a pastra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizare, conform zonificare PUZ.

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

Deşeurile de orice natură generate din perioada de organizare de şantier, cât şi din activitatea viitoare a obiectivului de investiţii vor fi gestionate de la producere până la eliminare prin societăţi abilitate în baza contractului încheiat.

Având în vedere natura activităţii desfăşurate deşeurile rezultate din activitatea de construcţii, montaj, cât şi din perioada de exploatare vor fi gestionate selectiv conform HG nr. 856/2002, de la producere până la eliminare / valorificare prin societăţi abilitate.

La finalizarea lucrărilor de construcţii incinta obiectivului va fi curăţată şi igienizată, deşeurile generate fiind ridicate de pe amplasament.

După recepţia lucrărilor, deşeurile rezultate sunt menajere iar pentru depozitarea selectivă a deşeurilor, va fi amenajată o platforma de gunoi cu conteinere de gunoi selectat.

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

Realizarea acestei investiţii, nu presupune reabilitare ecologică.

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

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica sunt reprezentate de drumurile de acces.

In zona studiata nu au fost propuse obiective de utilitate publică, altele decat cele existente respectiv drumurile de acces.

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Prin cele specificate in CU emis de Primaria orasului Buhusi se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifica necesitatea crearii cadrului legal, sa se amenajeze zona pentru functiunea de zona mixta.

Elaborarea PUZ s-a realizat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-a tinut cont de incadrarea in Planul Urbanistic General aprobat al orasului, de circulatia si de tipul de proprietate al terenului si optiunea proprietarului acestuia.

Prevederile P.U.Z – ului devin aplicabile si operationale, dupa avizarea in Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului orasului Buhusi si aprobarea sa de catre Consiliului orasului Buhusi, conform anexa Legea nr. 350/2001.

Se concluzionează că, propunerea de construire **„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”** este potrivită pentru parcelele studiate de prezentul PUZ.

Măsuri în continuare :

Aplicând recomandarile P.U.G. oras Buhusi aprobata cu HCL nr. 75/2002, prin prezentul PUZ, se propune :

- schimbarea functiunii din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23” în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii”, subzona „comerț și servicii”, zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Proiectant arhitectura ,

Arh. Boiciuc V. Stefan

Proiectant gen.

Ing. Nistor Lucian Ioan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarui UTR.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenjarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism stabileste reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U..

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice şi juridice care stabileşte prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor, pe întreg teritoriul localităţilor aparţinătoare orasului Buhusi.

Regulamentul local de urbanism ce însoţeşte Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de Consiliul Local.

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii;
- Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare,etc.).
- Din fisa U.T.R., din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. sau C.U.T , regim de aliniere si inaltime).

- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

Planul Urbanistic General şi Regulamentul Local de Urbanism al oraşului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localităţii. Intravilanul este format din suprafeţele de teren destinate construcţiilor şi amenajărilor din localităţile şi din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

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

Zonificarea funcţională s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi, fiind evidenţiată în planşa de „Reglementări Urbanistice". Pe baza acestei zonificări se stabilesc condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funţională. Funcţiunile rurale reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfăşoară, determinate de necesităţile populaţiei şi condiţionate de caracteristicile cadrului natural. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcţională stabilită prin prezenta documentaţie. Ţesutul urban al oraşului nu este totdeauna omogen, prezentând configuraţii diferite în cadrul aceleaşi categorii funcţionale, ceea ce a determinat împărţirea în subzone funcţionale, astfel:

Împărţirea terenului în unităţi teritoriale de referinţă (UTR) este prezentată în planşa „Unităţi teritoriale de referinţă"; UTR-ul este o reprezentare convenţională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) şi poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone din cadrul acelelasi zone funcţionale sau din zone funcţionale diferite şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele U.T.R. – 23 - zona „societati agrozootehnice".

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configuraţiei parcelelor sau caracterului construcţiilor învecinate, pe baza unor documentaţii de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale şi aprobate de Consiliul Local al orasului Buhusi.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotararea Consiliului Local al orasului Buhusi și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numarul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimba configurația generală a zonificarii urbanistice reglementata prin P.U.G., întocmit si aprobat pentru orasul Buhusi, fiind necesară modificarea destinatiei inițiale – schimbarea functiunii din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se urmareste:

- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- - reglementarea indicilor POT, CUT,
- - reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- realizarea condițiilor optime din punct de vedere al protectiei mediului;

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si a rezidurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi de recreere si odihna.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele imobilelor.

Totodata, precizam ca:

- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori

deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.

- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.

Obiectul lucrării

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

- schimbarea functiunii din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor se va face fara a se prejudicia salubritatea, ambientul, spatiile de odihna, starea de sanatate si de confort a populatiei.

Se vor amplasa numai unitati de prestari servicii care sa nu creeze riscuri pentru sanatate sau disconfortul locatarilor prin porducerea de zgmomot, vibratii, mirosuri,praf, fum, gaze toxice.
Intre zonele de locuit si intreprinderile care polueaza atmosfera sau produc zgomot se asigura zone de protectie sanitara.

Orientarea fata de punctele cardinale

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

Retragerea constructiilor fata de aliniament

Se va face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.

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.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

Înălțimea construcțiilor

Regimul minim de inaltime se va reglementa prin studiu de fezabilitate.

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

Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului

Se va stabili prin studiu de fezabilitate.

Amplasarea față de drumuri publice

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații libere și spații plantate

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Împrejmuiri

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

Pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice" s-a indicat un plan de amplasare a investitiei cu caracter orientativ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza, orice tip de obiectiv putand fi autorizat numai in zona edificabila;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Distanta minima obligatorie de la care se va retrage orice constructie (exceptie imprejmuirile) va fi de 0,60 m fata de aliniament si va trebui obligatoriu respectat.

Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiei se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Regimul de aliniere este propus la 0,60 m fata de aliniamentul propus, respectiv 5,10 m fata de axul drumului, acestea fiind retrase raportat la constructiile aflate in imediata apropiere a obiectivului propus.

Regimul maxim de inaltime propus este P+1, iar inaltimea maxima admisa va fi de Hmax = 9 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distorsioneaza cu aspectul general al zonei.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa, existand posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.
  - pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Ordonanta 50/1991.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Accesul pietonal și carosabil pe amplasament este propus din strada Prelungirea Gheorghe Doja.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

  - se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

- Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietata publica a statului daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Echiparea tehnico-edilitara va fi realizata prin:

- Alimentarea cu energie electrica, apa si gaze naturale va fi asigurata prin extinderea retelelor existente;
- Reteaua de canalizare extinsa de la retea oras;
- Incalzirea spatiilor interioare se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid, gaze naturale;

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor

Pentru a fi construibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8 m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in comuna se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Prin spatii verzi se intelege

totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, pomi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este situata in intravilanul orasului Buhusi.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de Construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual al dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii, ”

subzona „comerț și servicii”,

zona unitati industriale – subzona spatii productie,

zona locuinte individuale, zona locuinte colective

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele tehnico-edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, conform prezentului studiu.

B. La eliberarea Autorizatiei de Construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;

- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
- Posibilitatea bransarii cladirilor la retelele tehnico-edilitare.

C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

D. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata si ale conditiilor impuse prin prezenta documentatie.

E. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

F. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

G. Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulatie carosabila și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.

H. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; modernizarea intersecțiilor; realizarea spațiilor de parcare.

Proiectant arhitectura ,

Arh. Ifu

SOCIETATEA CONCEPT DESIGN S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA
Alexandru ANGHEL
Arhitect cu drept de semnătură

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Viorel Ștefan O. BOICIUC
arhitect
DE

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2426
Viorel-Ște
BOICIU
Arhitect cu drept de semnătură

Arh. Boiciuc V. Stefan

Proiectant gen.

Ing. Nistor Lucian Ioan