Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL UAT,
Cons. Jur. OANA MIHAI

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
ORAŞUL BUHUŞI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ***"INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau,*** **precum şi pentru abrogarea HCL nr.203/27.10.2025**

Consiliul local al Orasului Buhusi, judeţul Bacău, **întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.02.2026;**
Având în vedere:

- Certificatul de urbanism nr. 068 din 09.10.2024 emis de UAT Buhusi;
- Avizul de oportunitate nr. 5 din 19.12.2024 emis in baza solicitarii beneficiarului: Roşu Constantin, având funcţia de Administrator al SC COVIRED SRL, societate înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. J04/236/2004, cu atribut fiscal RO16133720, cu sediul în Buhuşi, Strada Libertăţii nr. 216 inregistrata la sediul UAT Buhusi cu nr. 44154 din 19.12.2024;
- Avizul final al Arhitectului şef nr. 5222/16.02.2026 emis in baza solicitarii beneficiarului: Roşu Constantin, având funcţia de Administrator al SC COVIRED SRL, societate înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. J04/236/2004, cu atribut fiscal RO16133720, cu sediul în Buhuşi, Strada Libertăţii nr. 216, jud. Bacau;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Urbanism nr. 44153 din 19.12.2024;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Urbanism nr. 20615 din 19.06.2025;
- Raportul de specialitate nr. 5224/16.02.2026 al Serviciului Urbanism şi al dnei Elena Mareş – consilier juridic;
- Referatul de aprobare nr. 5312/16.02.2026 al Primarului orasului Buhuşi – Zaharia Vasile;
- Prevederile art. 47, alin. (1), (2),(3) si (5) si art. 56, alin. (4) si (5) din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art. 47, alin. (1), (2),(3) si (5) si art. 56, alin. (4) si (5) din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Hotararea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic general – indicativ GM-010-2000;
- Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 privind ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Consiliului Local nr. 184 din 24.11.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in orasul Buhusi;
- Dispoziţiile 129, alin. (2), lit. c), art. 139, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 243 alin. (1) lit. a) şi lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Cererea nr. 8 din 12.02.2026 inregistrata la sediul insititutiei noastre cu numarul 4996 din 12.02.2026 inaintata de catre SC COVIRED prin care se solicita reluarea procedurii de aprobare a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – "INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau.
- Declaraţia notarială nr. 134 din 12.02.2026, dată de doamna Mărdărescu Lavinia, autentificată de către notar public Manole Liliana, prin care:

  - renunta la judecata dosarului nr. 308/199/2025 aflat pe rolul Judecatoriei Buhusi, avand ca obiect cererea de chemare in judecata a paratei SC COVIRED SRL, prin care s-a solicitat instantei sa oblige parata la a efectua toate demersurile legale in vederea desfiintarii constructiei si la a desfiinta constructia inceputa pe terenul situat in Buhusi, str. A. I . Cuza, cu numar cadastral 64099 sau, in caz de refuz, sa fiu autorizata la a proceda la efectuarea tuturor demersurilor necesare pentru desfiintarea constructiei pe cheltuiala paratei, si totodata renunta la dreptul subsemnatei de a ami solicita vreodata demolarea acestei constructii proprietatea SC COVIRED SRL, amplasata in Buhusi, str. Trotus, nr. 3, jud. Bacau;

  - renunta la toate demersurile initiate de subsemnata fata de Consiliul Local Buhusi si Primaria Buhusi, precum si la dreptul de a mai contesta vreodata investitia imobiliara proprietatea SC COVIRED SRL, amplasată in Buhusi, strada Trotus, nr. 3, inscrisa in CF 62227 si 66424 a orasului Buhusi si renunta, inclusiv, la plangerea prealabila pe care a formulat-o impotriva HCL 157/28.08.2025 si revoca toate sustinerile formulate in cadrul acestor demersuri, lasand astfel fara efecte HCL Buhusi 203 din 27.10.2025 prin care mi-a fost admisa plangerea prealabila.

  - renunta la dreptul de a contesta HCL 157 din 28.08.2025 si este de acord cu finalizarea investitiei initiata de SC COVIRED SRL aferenta obiectivului de investitie

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

- Anunțul nr.20720/20.06.2025 referitor la elaborarea unui proiect de act normativ;
- Informarea nr.22956/07.07.2025 la finalul procedurii de consultare publică;
- Raportul informarii si consultarii publicului privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii PLANULUI URBANISTIC ZONAL "INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau, nr.19447/12.06.2025;
- Prevederile art.7 alin.13 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Anunțul nr.5313/16.02.2026 referitor la elaborarea unui proiect de act normativ;
- art.8 și 9 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasburg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Buhuși;
- Prevederile art.129, alin. (2), lit. c), art. 139, alin.1, lit.e, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

SE PROPUNE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ***"INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUȘ, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau, beneficiar S.C. COVIRED S.R.L.,*** conform proiectului ce este prevazut în Anexa - parte integrantă din prezenta hotărâre.

(1) Termen de valabilitate al P.U.Z: 5 ani de la data aprobarii.

(2) Prevederi ale P.U.Z-ului:

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 12283.00 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață S = 1379,00 mp conf. Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 582 din 23.02.2008 emis de Birgoanu Alexandru Marius; si nr. 139 din 15.01.2021 emis de Zaharia Ciorcila Mircea.

Terenul aparține beneficiarului conform Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 582 din 23.02.2008 emis de Birgaoanu Alexandru Marius si nr. 139 din 15.01.2021 emis de Zaharia Ciorcila Mircea și are următorii vecini:

Perimetrul amplasamentului se află pe teritoriul administrativ al orasului Buhusi.

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 66424 al beneficiarului sunt:

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

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 62227 al beneficiarului sunt:

la Nord - Str Trotus-beton NCP 64272
la Sud - parcare auto
la Est - teren liber de constructii – UAT Buhusi
la Vest - teren liber de constructii – UAT Buhusi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Buhuși, aprobat prin HCL nr. 75/2002, zona studiată prin documentația P.U.Z. se încadrează în zonă de locuit și funcțiuni complementare – subzona LI, destinată zonei rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, fiind inclusă în UTR 1 – Zona Centrală.

Inițiator: S.C. COVIRED S.R.L , CUI RO16133720 reprezentată de Roșu Constantin, CNP 1480713043533, posesor al CI seria XC nr. 567242, eliberată de SPCLEP Buhuși la data de 29.11.2007, având funcția de Administrator al SC COVIRED SRL
Proiectant General: S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU, reprezentată de arh. CATUNEANU MARIAN

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 1379,00 mp (teren nr. Cad. 66424 - suprafata 1.100mp + teren nr. Cad. 62227 – suprafata 279 mp). Prin certificatul de urbanism nr. 068 din 09.10.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- ridicarea interdictiei temporare de construire prin intocmirea unei documentatii de urbanism de tip: plan urbanistic zonal – conform cap. 2- Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare functionala – utilizari permise cu conditii din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z.
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Functiuni predominante: ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

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

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

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

Bilatul teritorial a terenului și coeficientul de utilizare a terenului nr cadastral 66424:

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

SITUATIA PROPUSA:

Ac C1 (sp.comercial+locuinte colective) P+2E = 603,05 mp (dif.rezulta din anvelopare la parter)

Ad C1 (sp.comercial+locuinte colective) P+2E = 1.462,91 mp

H atic C1 (sp.comercial) P+2E = +5,20m

H atic C1 (locuinte colective) P+2E = +10,80m

POT maxim propus → 54.82 %
CUT maxim admis → 1,329
Regim de înălțime propus → Sp+P+2
Regim de înălțime maxim admis → P+7

POT maxim admis → 60 %
CUT maxim admis → 2.00

Zona edificabila este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține initiatorului PUZ, astfel :

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

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

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

Accesul în incinta ambelor amplasamente se face pe latura de nord, din str. Trotus si are lățimea părții carosabile de 7.00 m, cu suprafața de asfalt.
Drumul are o importanță normală din punct de vedere al traficului.

În zonă nu există transport public local.

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

de Urbanism.

Echipare tehnico-edilitara: cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente, se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvial este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Sistematizarea verticala se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare fara sa afecteze proprietatile vecine. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice/private si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

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

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

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

Art.2. La data adoptării prezentei - se abrogă H.C.L. nr. 203/27.10.2025 – "privind soluționarea prin admiterea plângerii prealabile formulată în baza art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată, de către doamna Mărdărescu Lavinia înregistrată la U.A.T.Buhuși sub nr.33444/26.09.2025 împotriva H.C.L. cu nr.157/28.08.2025 - „ privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – "ÎNCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI ȘI COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE (SPAȚIUL REZULTAT CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITĂ IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUȘ, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oraș Buhuși, jud. Bacău, beneficiar S.C.COVIRED S.R.L".

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată Arhitectului-şef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului oraşului Buhuşi, Structurii Arhitect-şef a Consiliului Judeţean Bacău şi va fi adusă la cunostinţă publică, în condiţiile legii.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi contestată, în termen de 30 de zile, la instanța de contencios administrativ competentă, în condiţiile Legii nr. 554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată şi completată.

Art.5. Prin grija Secretarului General al Unității Administrativ Teritoriale Orasul Buhusi, prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate.

INIŢIATOR,
PRIMARUL ORAŞULUI BUHUŞI,
VASILE ZAHARIA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞULUI BUHUŞI
JUDEŢUL BACĂU

Bd. Republicii, nr. 5, oraşulBuhuşi, judeţul Bacău, tel.: 0234-261220;fax:0372897995; E-mail: secretariat@primariabuhusi.ro

ARHITECT ŞEF şi CONSILIER JURIDIC

Nr.5224/16.02.2026

Anexa 7 la HCL 13/252/2023

APROBAT
PRIMAR,
VASILE ZAHARIA

RAPORT
pentru aprobarea documentatiei de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1., precum şi pentru abrogarea HCL nr.203/27.10.2025

La data de 28.08.2025 a fost aprobată Hotărârea Consiliului Local Buhuşi cu nr.157/28.08.2025 „ privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – "INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUŞ, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau, care a aprobat iniţial Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul denumit mai sus .

Ulterior, ca urmare a plângerii prealabile formulată de doamna Mărdărescu Lavinia înregistrată la UAT Buhuşi sub nr.33444/26.09.2025, precum şi a acţiunilor judecătoreşti iniţiate de aceasta la Judecătoria Buhuşi, acţiuni ce au făcut obiectul dosarului nr.307/199/2025 - constatare nulitate act juridic, constatare nulitate absolută contract vânzare – cumpărare , respectiv dosarul nr.308/199/2025 – obligaţia de a face, această hotărâre a fost abrogată ca urmare a admiterii plângerii prealabile prin HCL nr.203/27.10.2025 cu menţiunea prevăzută la art.3 al hotărârii că,, procedura referitoare adoptării Planului Urbanistic Zonal pentru beneficiarul SC Covired SRL va fi reluată – după caz- după finalizarea prin sentinţă definitivă pronunţată în dosarele nr.307/199/2025 şi 308/199/2025."

Condiția suspensivă stabilită de autoritatea deliberativă a fost „soluționarea litigiilor care au generat plângerea prealabilă și reluarea procedurii de aprobare".

1. La data prezentului raport, se constată că motivele de fapt și de drept care au stat la baza abrogării temporare au încetat, doamna Mărdărescu renunțând la acțiunile din instanță. Mai mult, a depus la instituția noastră Declarația notarială cu nr.134/12.02.2026 autentificată la Biroul Notarului Public Manole Liliana prin care *renunță la judecarea dosarului nr.308/199/2025 și a dosarului nr.307/199/2025, renunță la toate demersurile inițiate față de Consiliul Local Buhuși și Primăria Buhuși, precum și la dreptul de a mai contesta vreodată investiția imobiliară proprietate a SC Covired SRL, renunță inclusiv la plângerea prealabilă formulată împotriva HCL nr.157/28.08.2025 de aprobare a PUZului , revocă toate susținerile formulate în cadrul acestor demersuri , pe care nu le mai susține , lăsând fără efecte HCL nr.203/2025 prin care a fost admisă plângerea prealabilă.Renunță la dreptul de a mai contesta aprobarea PUZ și declară că este de acord cu finalizarea investiției începută de SC Covired SRL.''*

Având în vedere că beneficiarul a menținut solicitarea de aprobare, iar plângerea sa prealabilă împotriva abrogării a fost respinsă strict pe motive de procedură (confirmând că drumul legal este emiterea unui nou act de aprobare, nu anularea abrogării), autoritatea are obligația corelativă de a finaliza procedura administrativă începută.

Conform prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism ,documentațiile de urbanism aprobate sunt obligatorii. În speță, reluarea procedurii nu reprezintă o nouă documentație, ci continuarea unui proces administrativ întrerupt de un eveniment juridic acum soluționat.

Se confirmă că toate avizele tehnice emise de instituțiile abilitate (mediu, utilități, sănătate publică etc.) sunt în vigoare, nefiind necesară re-obținerea lor dacă parametrii tehnici ai PUZ au rămas neschimbați.

Noul HCL propus vine să restabilească legalitatea și să asigure dreptul beneficiarului la o decizie administrativă finală, conform principiului securității raporturilor juridice.

Având în vedere dispozițiile art.64 din Legea nr.24/2000 Republicată -privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative :

(1) Prevederile cuprinse într-un act normativ, contrare unei noi reglementări de acelaşi nivel sau de nivel superior, trebuie abrogate. ***Abrogarea poate fi totală sau parţială.***

(2) În cazul unor abrogări parţiale intervenite succesiv, ultima abrogare se va referi la întregul act normativ, nu numai la textele rămase în vigoare.

(3) Abrogarea unei dispoziţii sau a unui act normativ are caracter definitiv. Nu este admis ca prin abrogarea unui act de abrogare anterior să se repună în vigoare actul

normativ inițial. Fac excepție prevederile din ordonanțele Guvernului care au prevăzut norme de abrogare și au fost respinse prin lege de către Parlament.

(4) Dacă o normă de nivel inferior, cu același obiect, nu a fost abrogată expres de actul normativ de nivel superior, această obligație îi revine autorității care a emis prima actul.

(5) Abrogările parțiale sunt asimilate modificărilor de acte normative, actul normativ abrogat parțial rămânând în vigoare prin dispozițiile sale neabrogate."

Sunt întrunite condițiile necesare emiterii unei noi Hotărâri de Consiliul Local Buhuși prin care să fie abrogate dispozițiile **HCL nr.203/27.10.2025** constatându-se că nu mai sunt valabile condițiile care au dus la aprobarea acesteia și au fost îndeplinite condițiile prevăzute la art.3 prin renunțarea doamnei Mărdărescu Elena la acțiunile judecătorești precum și la orice alte obiecțiuni pe care le-a avut cu privire la imobilul proprietate SC Covired SRL pentru care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

2. Din punctul de vedere al normelor de urbanism prezentul PUZ are la bază toate avizele și aprobarile prevăzute de lege iar documentația tehnică este completă .

Pentru planul urbanistic zonal PLAN URBANISTIC ZONAL „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1" Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau generat de imobilul situat în județul Bacău, în intravilanul orasului Buhusi jud. Bacău, oraș Buhuși, str. TROTUS, nr. 3, nr. cad. cadastral 62227, 66424 sunt proprietatea :

- Imobilul identificat prin nr. cadastral 62227 este proprietatea SC COVIRED SRL;
- Imobilul identificat prin nr. cadastrale 66424 este proprietatea SC COVIRED SRL; Conform Certificatului de urbanism Nr. 068 din 09.10.2024.

Terenul aparține beneficiarului conform Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 582 din 23.02.208 emis de Birgaoanu Alexandru Marius si nr. 139 din 15.01.2021 emis de Zaharia Ciorcila Mircea și are următorii vecini:

Perimetrul amplasamentului se află pe teritoriul administrativ al orasului Buhusi.
Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 66424 al beneficiarului sunt:

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

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 62227 al beneficiarului sunt:

- la Nord - Str Trotus-beton NCP 64272
- la Sud - parcare auto
- la Est - teren liber de constructii – UAT Buhusi
- la Vest - teren liber de constructii – UAT Buhusi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Buhuși, aprobat prin HCL nr. 75/2002, zona studiată prin documentația P.U.Z. se încadrează în zonă de locuit și funcțiuni complementare – subzona LI, destinată zonei rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, fiind inclusă în UTR 1 – Zona Centrală.

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 12283.00 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață S = 1379,00 mp conf. Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 582 din 23.02.208 emis de Birgaoanu Alexandru Marius si nr. 139 din 15.01.2021 emis de Zaharia Ciorcila Mircea.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Buhuși, aprobat prin HCL nr. 75/2002, zona studiată prin documentația P.U.Z. se încadrează în zonă de locuit și funcțiuni complementare – subzona LI, destinată zonei rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, fiind inclusă în UTR 1 – Zona Centrală.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:

- PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZONA CENTRALA

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

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

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

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

UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTIIZARI PERMISE:

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

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

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:
Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z sau P.U.D.
Pentru investitii din competente de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administratiei centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

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

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

Conform anexei 2 a H.G nr. 525 din iulie 1996 in zona centrala POT mxim este: - 80%
Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T) – acesta se stabileste in mod diferentiat in functie de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de inaltime si echiparea edilitara.

ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Functiunea dominanta a zonei:
Este locuirea compusa din:
- Locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1, cu caracter rural, semiurban sau urban;
- Locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3,P+4.

Functiunile complementare admise in zona:
- Institutii publice;
- Comert si servicii;
- Spatii verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;

Functiuni compatibile:
- Activitati productive nepoluante;
- Gospodarie comunala.

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor
Utilizarile permise sunt:

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

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T)
Conform anexei 2 a H.G nr. 525 din iulie 1996 in zonele rezidentiale POT mxim este:

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

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

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

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)
Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:
- Suprafaţa parcelei rămâne neschimbată;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu
lăţimea de minim 4,00 m
Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime vor fi stabilite printr-un Plan Urbanistic Zonal, nefiind reglementate in mod explicit in Regulamentul Local de Urbanism.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
Pentru stabilirea condiţiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafata de 1379,00 mp (teren nr. Cad. 66424 - suprafata 1.100mp + teren nr. Cad. 62227 – suprafata 279 mp).
Prin certificatul de urbanism nr. 068 din 09.10.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:
- ridicarea interdictiei temporare de construire prin intocmirea unei documentatii de urbanism de tip: plan urbanistic zonal – conform cap. 2- Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare functionala – utilizari permise cu conditii din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z.
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei
Functiuni predominante: ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

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

Se menţionează că prin prezentul PUZ se reglementează suprafaţa de teren = 1379,00 mp.
- Beneficiari: S.C. COVIRED S.R.L.

Bilatul teritorial a terenului şi coeficientul de utilizare a terenului nr cadastral 66424:
Suprafaţă teren =1.100,00 mp
Suprafata circulatii pietonale = 108,14 mp
Suprafata spatii verzi = 136,64 mp
Suprafata circulatii auto = 102,25 mp

Suprafata parcaje dale eco (5 locuri) = 62,50 mp

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

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

POT maxim propus → 54.82 %
CUT maxim admis → 1,329
Regim de înălțime propus → Sp+P+2
Regim de înălțime maxim admis → P+7

POT maxim admis → 60 %
CUT maxim admis → 2.00
Zona edificabila este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține initiatorului PUZ, astfel :

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

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

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

Accesul în incinta ambelor amplasamente se face pe latura de nord, din str. Trotus si are lățimea părții carosabile de 7.00 m, cu suprafața de asfalt.
Drumul are o importanță normală din punct de vedere al traficului.

În zonă nu există transport public local.

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

Echipare tehnico-edilitara: cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente, se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvial este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Sistematizarea verticala se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare fara sa afecteze proprietatile vecine. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice/private si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

A fost prevăzut spațiul verde în suprafață de 140 mp pe terenul cu numar cadastral 62227, reprezentând 50.18 % din totalul amplasamentului.
A fost prevăzut spațiul verde în suprafață de 136,64 mp pe terenul cu numar cadastral 66424, reprezentând 12.42 % din totalul amplasamentului.

In baza proiectului - studiului de oportunitate elaborate de S.C PRODOMUS SRL, a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 5 din 19.12.2024 pentru initierea Planului Urbanistic Zonal „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 “ .

Acest studiu de oportunitate a fost supus informarii si consultarii publicului impreuna cu propunerile de P.U.Z si R.L.U aferent conform “Documentului de planificare a procesului de informare si consultare a publicului nr. 2457 din 27.01.2025, Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – aprobata prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 si Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in orasul Buhusi, aprobat prin HCL nr. 184 din 24.11.2022.

Raportul informarii si consultari publicului nr. 19447 din 12.06.2025, arata ca publicul nu a formulat obiectii sau recomandari.

Documentatia a fost avizata favorabil prin Avizul Arhitectului sef al orasului Buhusi nr. 5224 din 16.02.2026.

Termen de valabilitate P.U.Z : 5 ani de la data aprobarii.

Din punct de vedere tehnic, documentatia de urbanism supusa este structurata si elaborata conform:

- Ghid privind metodologia de elaborare si de continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare si normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- H.G, nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata, fiind insotita de toate avizele si acordurile prevazute de lege, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 048 din 25.07.2024, precum si dovada achitarii tarifului de exercitare a dreptului de semnatura achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentatia (cf. art. 65, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere:

- prevederile **art. 47 alin. (5)** din Legea nr. 350/2001;
- prevederile **art. 56 alin. (4) și (5)** din Legea nr. 350/2001 referitoare la valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, raportată la gradul de complexitate și la conținutul documentației de urbanism;
- **Raportul informării și consultării publicului nr. 19447 din 12.06.2025**, din care rezultă că publicul nu a formulat obiecții sau recomandări;
- **Avizul favorabil al Arhitectului-șef al orașului Buhuși nr. 5224 din 16.02.2026**;
- **Cererea nr. 8 din 12.02.2026**, înregistrată la sediul instituției cu nr. 4996 din 12.02.2026, înaintată de către **S.C. COVIRED S.R.L.**, prin care se solicită reluarea procedurii de aprobare a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal** pentru obiectivul „ÎNCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI ȘI COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE (SPAȚIUL REZULTAT CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE – IMOBIL EXISTENT C1, AMENAJARE PARCARE ATRIBUITĂ IMOBILULUI C1", amplasat în orașul Buhuși, str. Trotuș nr. 3, nr. cadastral 62227 și 66424;
- **Declarația notarială nr. 134 din 12.02.2026**, autentificată de notar public Manole Liliana, prin care doamna Mărdărescu Lavinia:
    - renunță la judecata dosarului nr. 308/199/2025 aflat pe rolul Judecătoriei Buhuși;

- renunță la dreptul de a solicita demolarea construcției și la orice alte demersuri judiciare sau administrative împotriva investiției realizate de S.C. COVIRED S.R.L.;
- renunță la plângerea prealabilă formulată împotriva HCL nr. 157/28.08.2025 și revocă toate susținerile formulate, lăsând fără efecte HCL nr. 203/27.10.2025;
- își exprimă acordul cu finalizarea investiției menționate;

- faptul că **procedura de transparență decizională a fost parcursă integral**, conform **anunțului nr. 20720 din 20.06.2025**, fiind finalizată prin **Raportul informării și consultării publicului nr. 22956 din 07.07.2025**, iar asupra documentației de urbanism **nu au intervenit modificări**;
- prevederile **art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică**, potrivit cărora *„prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul reglementării unei situații urgente sau a uneia care, din cauza circumstanțelor sale excepționale, impune adoptarea de soluții imediate, în vederea evitării unei grave atingeri aduse interesului public, proiectele de acte normative se supun adoptării și anterior expirării termenului prevăzut la alin. (2)"*;

se constată că sunt îndeplinite condițiile legale pentru supunerea spre aprobare a proiectului de act normativ, prin reluarea procedurii de consultare publică – prin procedură de urgență - având la bază prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

In aces sens, investiția analizată vizează o **construcție existentă**, iar întârzierea adoptării actului normative (PUZ) poate conduce la **deteriorarea sau periclitarea stadiului fizic al imobilului**, cu implicații asupra **fondului construit existent, dreptului de proprietate privată**, siguranței construcțiilor și **interesului public**, motiv pentru care proiectul de act normativ poate fi supus adoptării **anterior expirării termenului prevăzut la art. 7 alin. (2) din Legea nr. 52/2003**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și constându-se îndeplinite condițiile prevăzute de lege, supunem spre aprobarea Consiliului Local Buhuși Proiectul de Hotărâre " pentru aprobarea documentatiei de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL "INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau, **urmând ca de la data adoptării hotărârii, HCL nr.203/27.10.2025** privind soluționarea prin admiterea plângerii prealabileformulată în baza art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată, de către doamna Mărdărescu Lavinia înregistrată la U.A.T.Buhuși sub nr.33444/26.09.2025 împotriva H.C.L. cu nr.157/28.08.2025 -„ privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – "ÎNCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI ȘI COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE(SPAȚIUL REZULTAT CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU

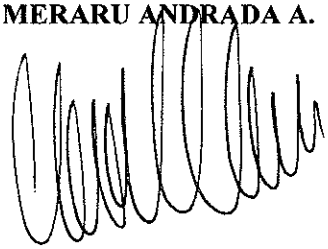
DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENTC1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITĂIMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUȘ, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oraș Buhuși, jud. Bacău, beneficiar S.C.COVIRED S.R.L. **să fie abrogată.**

Anexăm la prezentul Raport copie după următoarele documente:

- Declarația notarială cu nr.134/12.02.2026 autentificată la Biroul Notarului Public Manole Liliana prin care doamna Mărdărescu renunță la judecarea dosarului nr. 308/ 199/2025 și a dosarului nr.307/199/2025;
- Cererea nr. 8 din 12.02.2026 inregistrata la sediul insititutiei noastre cu numarul 4996 din 12.02.2026 inaintata de catre SC COVIRED prin care se solicita reluarea procedurii de aprobare a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – "INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau;
- Avizul final al Arhitectului șef nr. 5222/16.02.2026 emis in baza solicitarii beneficiarului: Roșu Constantin, având funcția de Administrator al SC COVIRED SRL, societate înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J04/236/2004, cu atribut fiscal RO16133720, cu sediul în Buhuși, Strada Libertății nr. 216, jud. Bacau.

ARHITECT ȘEF,

MERARU ANDRADA A.



CONSILIER JURIDIC,

MAREȘ ELENA



ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞULUI BUHUŞI
JUDEŢUL BACĂU

Bd. Republicii, nr. 5, oraşul Buhuşi, judeţul Bacău, tel.: 0234-261220;fax:0372897995; E-mail: secretariat@primariabuhusi.ro

SERVICUL URBANISM

Nr. 5222 din 16.02.2026

F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de **Roşu Constantin, CNP 1480713043533, posesor al CI seria XC nr. 567242, eliberată de SPCLEP Buhuşi la data de 29.11.2007, având funcţia de Administrator al SC COVIRED SRL, societate înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. J04/236/2004, cu atribut fiscal RO16133720, având contul bancar RO80RNCB0027014140730001 deschis la Banca BCR – Bacău, cu sediul în Buhuşi, Strada Libertăţii nr. 216** -, e-mail înregistrată la nr. 5222 din 16.02.2026
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 02 din 16.02.2026

Pentru documentatia de urbanism - Planul urbanistic zonal pentru **„INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE)
CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1.
AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1" Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau generat de imobilul situat în judeţul Bacău, în intravilanul orasului**

Buhusi jud. Bacău, oraș Buhuși, str. TROTUS, nr. 3, nr. cad. cadastral 62227, 66424, **conform Certificatului de urbanism Nr. 068 din 09.10.2024 eliberat de Primăria Orasului Buhusi**, imobilele: teren/construcții cu numărul 62227, 66424 situat în intravilanul orasului Buhusi.

Terenul cu numar cadastral 66424 reglementat prin PUZ are o suprafață totală de 1.100 mp, se află în intravilanul orasului Buhusi, având următorul regim juridic:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Bacău.

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

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

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

-se noteaza dispozitiile sentintei civile nr. 694 din 20.10.2021 pronuntata de Tribunalul Bacau, definitive priin decizia civila nr. 140/03.03.2022 a Curtii de Apel Bacau avand ca obiect "anulare act emis de autoritatea publica locala" privind pe reclamant Mardarescu Lavinia in contradictoriu cu paratii Primarul Orasului Buhusi, SC COVIRED SRL SI CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BUHUSI, avand ca obiect anulare act emis de autoritati publice locale.

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

-se noteaza litigiu privind reclamanta Mardarescu Lavinia si paratii UAT Buhusi, Primarul Orasului Buhusi, SC COVIRED SRL avand ca obiect anulare autorizatie de construire nr. 043 din 31.07.2019.

Avand in vedere declarația notarială nr. 134 din 12.02.2026, dată de doamna Mărdărescu Lavinia, autentificată de către notar public Manole Liliana, prin care:

- renunta la judecata dosarului nr. 308/199/2025 aflat pe rolul Judecatoriei Buhusi, avand ca obiect cererea de chemare in judecata a paratei SC COVIRED SRL, prin care s-a solicitat instantei sa oblige parata la a efectua toate demersurile legale in vederea desfiintarii constructiei

si la a desfiinta constructia inceputa pe terenul situat in Buhusi, str. A. I . Cuza, cu numar cadastral 64099 sau, in caz de refuz, sa fiu autorizata la a proceda la efectuarea tuturor demersurilor necesare pentru desfiintarea constructiei pe cheltuiala paratei, si totodata renunta la dreptul subsemnatei de a ami solicita vreodata demolarea acestei constructii proprietatea SC COVIRED SRL, amplasata in Buhusi, str. Trotus, nr. 3, jud. Bacau.

- renunta la toate demersurile initiate de subsemnata fata de Consiliul Local Buhusi si Primaria Buhusi, precum si la dreptul de a mai contesta vreodata investitia imobiliara proprietatea SC COVIRED SRL, AMPLASATA in Buhusi, strada Trotus, nr. 3, inscrisa in CF 62227 si 66424 a orasului Buhusi si renunta, inclusiv, la plangerea prealabila pe care a formulat-o impotriva HCL 157/28.08.2025 si revoca toate sustinerile formulate in cadrul acestor demersuri, lasand astfel fara efecte HCL Buhusi 203 din 27.10.2025 prin care mi-a fost admisa plangerea prealabila.
- renunta la dreptul de a contesta HCL 157 din 28.08.2025 si este de acord cu finalizarea investitiei initiata de SC COVIRED SRL aferenta obiectivului de investitie „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1, AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1" Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau

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

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

Accesul auto şi pietonal către amplasament se realizează prin str. Trotus - 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 62227 este de curti constructii.

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

- ridicarea interdictiei temporare de construire prin intocmirea unei documentatii de urbanism de tip: plan urbanistic zonal – conform cap. 2- Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare functionala – utilizari permise cu conditii din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z.

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

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 12283.00 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață S = 1379,00 mp conf. Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 582 din 23.02.208 emis de Birgaoanu Alexandru Marius; si nr. 139 din 15.01.2021 emis de Zaharia Ciorcila Mircea.

Terenul aparține beneficiarului conform Contractelor de vanzare cumparare – Nr. 582 din 23.02.208 emis de Birgaoanu Alexandru Marius; si nr. 139 din 15.01.2021 emis de Zaharia Ciorcila Mircea și are următorii vecini:

Perimetrul amplasamentului se află pe teritoriul administrativ al orasului Buhusi.

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 66424 al beneficiarului sunt:

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

Vecinatatile terenului cu nr. Cadastral 62227 al beneficiarului sunt:

- la Nord - Str Trotus-beton NCP 64272
- la Sud - parcare auto
- la Est - teren liber de constructii – UAT Buhusi
- la Vest - teren liber de constructii – UAT Buhusi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Buhuși, aprobat prin HCL nr. 75/2002, zona studiată prin documentația P.U.Z. se încadrează în zonă de locuit și funcțiuni complementare – subzona LI, destinată zonei rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, fiind inclusă în UTR 1 – Zona Centrală.

Inițiator: S.C. COVIRED S.R.L , CUI RO16133720 reprezentată de Roșu Constantin, CNP 1480713043533, posesor al CI seria XC nr. 567242, eliberată de SPCLEP Buhuși la data de 29.11.2007, având funcția de Administrator al SC COVIRED SRL

Proiectant General: S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU, reprezentată de arh. CATUNEANU MARIAN

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

ZONA CENTRALA

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

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

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

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

UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTIIZARI PERMISE:

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, culturala, comerciala, de cult, invatamant, financiar-bancara, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate care sa

confere centrului civic o tinuta deosebita.
Amenajari de spatii verzi publice, accese pietonale carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:
Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z sau P.U.D.
Pentru investitii din competente de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administratiei centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

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

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

Conform anexei 2 a H.G nr. 525 din iulie 1996 in zona centrala POT mxim este: - 80%
Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T) – acesta se stabileste in mod diferentiat in functie de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de inaltime si echiparea edilitara.

ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Functiunea dominanta a zonei:
Este locuirea compusa din:
- Locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1, cu caracter rural, semiurban sau urban;
- Locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3,P+4.

Functiunile complementare admise in zona:
- Institutii publice;
- Comert si servicii;
- Spatii verzi amenajate;

- Accese pietonale, carosabile, parcaje;

Functiuni compatibile:

- Activitati productive nepoluante;
- Gospodarie comunala.

Utilizarea functionala aterenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Utilizarile permise sunt:

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

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

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

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)
Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:
- Suprafaţa parcelei rămâne neschimbată;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea de minim 4,00 m

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime vor fi stabilite printr-un Plan Urbanistic Zonal, nefiind reglementate in mod explicit in Regulamentul Local de Urbanism.

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 1379,00 mp (teren nr. Cad. 66424 - suprafata 1.100mp + teren nr. Cad. 62227 – suprafata 279 mp). Prin certificatul de urbanism nr. 068 din 09.10.2024 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- ridicarea interdictiei temporare de construire prin intocmirea unei documentatii de urbanism de tip: plan urbanistic zonal – conform cap. 2- Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare functionala – utilizari permise cu conditii din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z.
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale

parcelei

Functiuni predominante: ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

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

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

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

Bilatul teritorial a terenului și coeficientul de utilizare a terenului nr cadastral 66424:

Suprafață teren =1.100,00 mp

Suprafata circulatii pietonale = 108,14 mp

Suprafata spatii verzi = 136,64 mp

Suprafata circulatii auto = 102,25 mp

Suprafata parcaje dale eco (5 locuri) = 62,50 mp

SITUATIA EXISTENTA :

Ac=Ad C1 Parter = 595,00 mp

Hmax C1 Parter = +4,15m

P.O.T. existent = 54,09%

C.U.T. existent = 0,540

Gr. rezistență la foc: II

Categoria de importanță C, conf. HG 766 / 1997

Clasa de importanță III,conf. P 100-1 / 2013

Nr. cadastral: 66424

SITUATIA PROPUSA:

Ac C1 (sp.comercial+locuinte colective) P+2E = 603,05 mp (dif.rezulta din anvelopare la parter)

Ad C1 (sp.comercial+locuinte colective) P+2E = 1.462,91 mp

H atic C1 (sp.comercial) P+2E = +5,20m

H atic C1 (locuinte colective) P+2E = +10,80m

POT maxim propus → 54.82 %

CUT maxim admis → 1,329

Regim de înălțime propus → Sp+P+2

Regim de înălțime maxim admis → P+7

POT maxim admis → 60 %

CUT maxim admis → 2.00

Zona edificabila este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține initiatorului PUZ, astfel :

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

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

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

Accesul în incinta ambelor amplasamente se face pe latura de nord, din str. Trotus si are lățimea părții carosabile de 7.00 m, cu suprafața de asfalt.
Drumul are o importanță normală din punct de vedere al traficului.

În zonă nu există transport public local.

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

Echipare tehnico-edilitara: cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente, se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvial este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Sistematizarea verticala se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe

acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare fara sa afecteze proprietatile vecine. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice/private si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.06.2025** 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. 068 din 09.10.2024 eliberat de primăria orasului Buhusi.

PRIMAR
Vasile Zaharia

ARHITECT ȘEF
Andrada Amalia Meraru

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞULUI BUHUŞI
JUDEŢUL BACĂU

Bd. Republicii, nr. 5, oraşulBuhuşi, judeţul Bacău, tel.: 0234-261220;fax:0372897995; E-mail: secretariat@primariabuhusi.ro

Nr. 5312/16.02.2026

REFERAT DE APROBARE

Pentru aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ***"INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau,*** **precum şi pentru abrogarea HCL nr.203/27.10.2025**

Doamnelor si domnilor consilieri,

Prin cererea depusa in cadrul institutiei inregistrata sub nr. 4996/12.02.2026, **Roşu Constantin**, administrator al **SC COVIRED SRL** in calitate de initiator a documentatiei de urbanism la care ataseaza si declaraţia notarială nr. 134 din 12.02.2026, dată de doamna Mărdărescu Lavinia, autentificată de către notar public Manole Liliana, prin care:

- renunta la judecata dosarului nr. 308/199/2025 aflat pe rolul Judecatoriei Buhusi, avand ca obiect cererea de chemare in judecata a paratei SC COVIRED SRL, prin care s-a solicitat instantei sa oblige parata la a efectua toate demersurile legale in vederea desfiintarii constructiei si la a desfiinta constructia inceputa pe terenul situat in Buhusi, str. A. I . Cuza, cu numar cadastral 64099 sau, in caz de refuz, sa fiu autorizata la a proceda la efectuarea tuturor demersurilor necesare pentru desfiintarea constructiei pe cheltuiala paratei, si totodata renunta la dreptul subsemnatei de a ami solicita vreodata demolarea acestei constructii proprietatea SC COVIRED SRL, amplasata in Buhusi, str. Trotus, nr. 3, jud. Bacau.

- renunta la toate demersurile initiate de subsemnata fata de Consiliul Local Buhusi si Primaria Buhusi, precum si la dreptul de a mai contesta vreodata investitia imobiliara proprietatea SC COVIRED SRL, AMPLASATA in Buhusi, strada Trotus, nr. 3, inscrisa in CF 62227 si 66424 a orasului Buhusi si renunta, inclusiv, la plangerea prealabila pe care a formulat-o impotriva HCL 157/28.08.2025 si revoca toate sustinerile formulate in cadrul acestor demersuri, lasand astfel fara efecte HCL Buhusi 203 din 27.10.2025 prin care mi-a fost admisa plangerea prealabila.

- renunta la dreptul de a contesta HCL 157 din 28.08.2025 si este de acord cu finalizarea investitiei initiata de SC COVIRED SRL aferenta obiectivului de investitie „INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL

EXISTENT C1, AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1" Strada Trotus, nr.3, oras Buhusi, jud.Bacau.solicita aprobarea in Consiliul Local Buhusi a documentatiei Plan Urbanistic Zonal *„ INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1* " la adresa: str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau.

Pentru planul urbanistic zonal *„ INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1* " , str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau, imobilele reglementate, identificate prin nr. Cadastrale 62227, 66424 sunt proprietatea:

a) Imobilul identificat prin nr. cadastral 62227 este proprietatea SC COVIRED SRL;
b) Imobilul identificate prin nr. cadastrale 66424 este proprietatea SC COVIRED SRL; Conform Certificatului de urbanism Nr. 068 din 09.10.2024.

Prin prezentul PUZ se urmareste reglementarea modului de ocupare a terenului din intravilanul orasului Buhusi, noile aliniamente, accesul pietonal principal si cel secundar, in conditiile in care beneficiarul doreste ridicarea interdictiei temporare de construire prin intocmirea unei documentatii de urbanism de tip: plan urbanistic zonal – conform cap. 2- Zona centrala, subcapitolul 2.2 – utilizare functionala – utilizari permise cu conditii din Regulamentul Local de Urbanism: „orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z. (conform recomandarii din certificatul de urbanism) realizarea obiectivului de investitii INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA IMOBILULUI C1 ", str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424 si realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata, precum si integrarea acesteia in cadrul prevederilor Planului Urbanistic General.

Documentatia de urbanism este structurata si elaborata conform normelor metodologice si a legislatiei in vigoare, fiind insotita de toate avizele si acordurile prevazute de lege si solicitate prin certificatul de urbanism. Urmare a celor de mai sus si avand in vedere:

- Competenta aprobarii Planurilor Urbanistice Zonale de catre Consiliul Local al orasului Buhusi, prevazuta de Codul Administrativ si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Documentatia de tip PUZ in baza careia Roşu Constantin, administrator al SC COVIRED SRL intentioneaza sa realizeze obiectivului de investitii INCHIDERI PERIMETRALE EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (SPATIUL REZULTAT CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL), SUPRAETAJARE (2 NIVELE) CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE-IMOBIL EXISTENT C1. AMENAJARE PARCARE ATRIBUITA

IMOBILULUI C1 " , str. TROTUS, nr. 3, nr. cadastral 62227, 66424, oras Buhusi, jud. Bacau.

în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare supun spre analiza si aprobarea Consiliului Local proiectul de hotarare in forma prezentata.

PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
Vasile Zaharia

