

JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI
PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobare PUZ - „Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială”, str. Moldovei, nr. 26, Comănești, jud. Bacău

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 29.01.2026.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Comănești, nr. 50963 din 17.12.2025;
- Raportul de specialitate nr. 50963/b din 17.12.2025, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești, prin care propune aprobare PUZ privind investiția: „Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială”, str. Moldovei, nr. 26, Comănești, jud. Bacău;
- Solicitarea primită din partea domnului Cheptănuș Florin Iulian, nr. 50901/17.12.2025;
- Avizul de oportunitate, nr. 02 din 13.05.2025;
- Avizul Consiliului Județean Bacău, nr. 51 din 10.12.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

În conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Planul Urbanistic General al orașului Comănești și Regulamentul General de Urbanism, aferent;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului din orașul Comănești, aprobat prin HCL nr. 56/31.05.2012.

În temeiul art. 129, alin. 6, lit. c, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE :

Art.1 Consiliul Local Comănești aprobă documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul: „Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială”, str. Moldovei, nr. 26, Comănești, jud. Bacău, beneficiar Cheptănuș Florin Iulian, conform proiectului nr. 05/2024, întocmit S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L., Bacău, anexă la prezenta.

Art.2 Documentația se aprobă în următoarele condiții:

- respectarea destinației pentru care s-a aprobat documentația;
- obținerea autorizației de construire cu achitarea taxelor corespunzătoare;
- obținerea avizelor și acordurilor corespunzătoare;
- respectarea arhitecturii și cromaticii din zonă.

Art.3 Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 24 luni de la data adoptării.

Art.4 Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, Cheptănuș Florin Iulian, precum și tuturor Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor interesate din cadrul U.A.T. Orașul Comănești, pentru ducere la îndeplinire și poate fi contestată în termen de 30 de zile de la comunicare la Tribunalul Bacău.

INIȚIATORI:

PRIMAR,
Ec.Viorel Miron

SERVICIUL URBANISM,
ing. Cosmin Alexandru Chiriac

Avizat pentru legalitat
Secretar general,
Cons. juridic, Daniela Chirilă

JUDEȚUL BACĂU
Unitatea Administrativ-Teritorială a Orașului Comănești

Str. Ciobănuș Nr. 2, Comănești, Județul Bacău, CIF 4353269,
Telefon 0234/374272, fax 0234/374278
Nr. 50963 din 17.12.2025

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- cererea primită din partea domnului Cheptănuș Florin Iulian, nr. 50901/17.12.2025, privind aprobare PUZ pentru investiția: „Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială”, str. Moldovei, nr. 26, Comănești, jud. Bacău, în baza proiectului nr. 05/2024, întocmit de S.C. C.C. URBAN DÉCOR S.R.L., Bacău;

- respectarea procedurii de consultare a populației, conform prevederilor Legii 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului din orașul Comănești, aprobat prin HCL nr. 56/31.05.2012.

- avizul de oportunitate, nr. 02 din 13.05.2025;

- avizul Consiliului Județean Bacău, nr. 51 din 10.12.2025.

Documentația se aprobă în următoarele condiții:

- respectarea destinației pentru care s-a aprobat documentația;
- obținerea autorizației de construire cu achitarea taxelor corespunzătoare;
- obținerea avizelor și acordurilor corespunzătoare;
- respectarea arhitecturii și cromaticii din zonă.

Urmare a celor menționate propun Consiliului Local spre analiză și aprobare Proiect de Hotărâre în acest sens.

PRIMAR,
Ec. Viorel Miron

SERV. URBANISM,

R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU

Unitatea Administrativ-Teritorială a Orașului Comănești

Str. Ciobănuș Nr. 2, Comănești, Județul Bacău, CIF 4353269,

Telefon 0234/374272, fax 0234/374278

Nr. 50963/b din 17.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare PUZ - „Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială”, str. Moldovei, nr. 26, Comănești, jud. Bacău

Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești:

- propune spre analiză și aprobare un Proiect de Hotărâre prin care se solicită aprobare PUZ privind investiția: „Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială”, str. Moldovei, nr. 26, Comănești, jud. Bacău, beneficiar Cheptănuș Florin Iulian, conform proiectului nr. 05/2024, întocmit de S.C. C.C. URBAN DÉCOR S.R.L., Bacău, a Avizului de oportunitate, nr. 02 din 13.05.2025 și a Avizului Consiliului Județean Bacău, nr. 51 din 10.12.2025;

- au fost respectate prevederile procedurii de consultare a populației, conform prevederilor Legii 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului din orașul Comănești, aprobat prin HCL nr. 56/31.05.2012.

Documentația se aprobă în următoarele condiții: respectarea destinației pentru care s-a aprobat documentația, obținerea autorizației de construire cu achitarea taxelor corespunzătoare, obținerea avizelor și acordurilor corespunzătoare, respectarea arhitecturii și cromaticii din zonă.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Comănești, nr. 50963 din 17.12.2025.

Față de cele propuse, rog dispuneți.

Arhitect Sef.

ing. Cosmin Alexandru Chiriac

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. , catherin_arh@yahoo.com

PROIECT NR. 05 / 2024

DENUMIRE PROIECT:

Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și
Schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială

AMPLASAMENT:

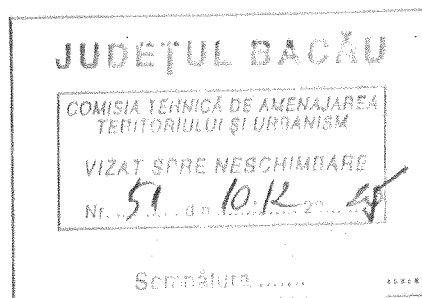
Strada Moldovei, nr. 26, Oraș Comănești

BENEFICIAR:

Cheptănuș Florin Iulian

FAZA:

P.U.Z.



Beneficiar

ROMÂNIA
Județul BACĂU
CONSILIUL JUDETEAN BACĂU

Arhitect-șef

Având în vedere cererea adresată de CHEPTĂNUȘ FLORIN IULIAN, cu domiciliul în JUDEȚUL BACĂU, orașul COMĂNEȘTI, str. GHEORGHE DONICI, bl. 13, sc. A, etaj P, ap. 2, telefon/fax: e-mail: cheptanus_iulian@yahoo.com, înregistrată la nr. 28043 din 08.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
51 din 10.12.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ SCHIMBARE DESTINAȚIE FABRICĂ DE PÂINE ÎN CENTRU MEDICAL PENTRU RECUPERARE ȘI ÎNGRIJIRE PALIATIVĂ, EXTINDERE CLĂDIRE C1 ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL DIN MAGAZIE FĂINĂ ȘI ATELIER MECANIC ÎN CENTRU DE ÎNGRIJIRE MEDICALĂ, ÎNGRIJIRE PALIATIVĂ ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ, generat de imobilul *4) terenul reglementat, S = 4690 mp este situat în intravilanul orașului Comănești, având categoria de folosință curți construcții în zona de industrie și depozitare, este compus din două parcele cadastrale: NC 66661 (S=1781 mp) și NC 66630 (S=2903mp).

Parcela cu număr cadastral 66661 are suprafața de 1787 mp și următoarele vecinătăți:

- la Nord : strada Moldovei, domeniu public, număr cadastral 66542;
- la Est : proprietate privată, număr cadastral 66630 (zonă industrie/depozitare);
- la Sud : proprietate privată, număr cadastral 66630 (zonă industrie/depozitare);
- la Vest : proprietate privată, număr cadastral 62946 (zonă de locuințe).

În prezent pe teren se află o clădire cu funcțiune de fabrică de pâine, cu suprafața de 577 mp, aflată în stare bună, dar în care nu se mai desfășoară nicio activitate.

Parcela cu număr cadastral 66630 are suprafața de 2903 mp și următoarele vecinătăți:

- la Nord: proprietate privată, număr cadastral 66661 (zonă industrie/depozitare);
- la Est: proprietate privată, (zonă de locuințe);
- la Sud: proprietate privată, număr cadastral 60215 (zonă industrie/depozitare-S.C. Biodiesel);
- la Vest: proprietăți private, numere cadastrale 60215 (zonă industrie/depozitare) și 62947 (zonă de locuințe).

În prezent pe această parcelă se află două clădiri cu funcțiuni de magazie făină și atelier mecanic, cu suprafața totală de 352 mp, aflate în stare bună și în care nu se mai desfășoară nicio activitate.

Suprafata studiata prin PUZ: 2.74 ha

Accesul auto in terenul reglementat se face direct din strada Moldovei (DN12A), pe latura de nord a proprietății în parcela cu numar cadastral 66661.

Inițiator: CHEPTĂNUȘ FLORIN IULIAN

Proiectant: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH.-URB. CATRINEL-SILVIA CIORNEI

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG si RLU Oraş Comăneşti prevede următorii indicatori pentru:

Zonă de industrie si depozitare:

- UTR :14;
- regim de construire: ...;
- H max=...;
- POT max=...;
- CUT max=...;
- retragerea minimă față de aliniament = ...;
- retrageri minime față de limitele laterale = ...;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ...;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea schimbării destinației clădirii existente pe parcela cu număr cadastral 66661 din fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă și extinderea acesteia atât pe verticală cât și pe orizontală precum și schimbării destinației clădirilor existente pe parcela cu număr cadastral 66630 din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială și extinderea pe verticală și orizontală, este necesar schimbarea funcțiunii terenului S=4690 mp din zona de industrie și depozitare în zonă instituții publice și servicii – subzonă construcții pentru sănătate.

Zonă instituții publice și servicii – subzonă construcții pentru sănătate: .

- UTR :14;
 - regim de construire: izolat;
 - H max=S/D+P+1; 10 m;
 - POT max = 40%;
 - CUT max = 0.80;
 - retragerea minimă față de aliniament = 11.84 m /împrejmuirea la distanța de 13.00m față de axul strazii Moldovei (DN12A);
 - retrageri minime față de limitele laterale = 4.0m-8.13 m (fata de limita de NV) si 5.0 m (fata de limita de SE);
 - retrageri minime față de limitele posterioare = 4.0 m (fata de limita de SV)
- Față de construcțiile de locuințe ce se află pe parcelele alăturate amplasamentului studiat, clădirile existente pe proprietate se află la distanțe de 7,71 m, 11,87 m, și 12,10 în partea de nord-vest și la 10,91 m în partea de nord-est. Extinderea pe orizontală a clădirii de pe parcela cu numărul cadastral 66661 se va face la o distanță de 11,61 m față de cea mai apropiată locuință existentă
- circulații și accese: din str Moldovei printr-un acces carosabil latime 7,0 m relatie exclusiv dreapta.
- Locuri de parcare : se propun 7 de locuri de parcare, din care 1 loc pentru persoane cu dizabilitati.
- echipare tehnico-edilitara – *Alimentarea cu apa* – se va face prin racordul de la rețelele existente în zona • *Canalizarea menajera si pluviala* : va fi asigurata prin racord la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. • *Alimentarea cu energie electrica* - racordare rețeaua de distributie urbana. • *Alimentare cu gaze* – racordare la rețeaua existenta în zona.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.11.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **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; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărârea Consiliului Local al orașului**

Comanesti, privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

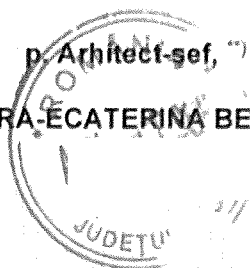
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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 (DTAC) 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. **46** din **31.03.2025** emis de Primăria Orasului Comanesti.

p. Arhitect-șef, " "
LAURA-ECATERINA BEURAN



B.I. /3 ex.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia.
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

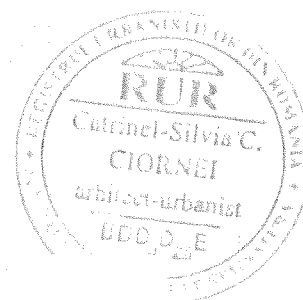
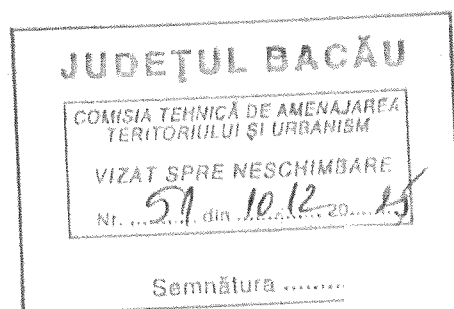
B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. catherin_arh@yahoo.com

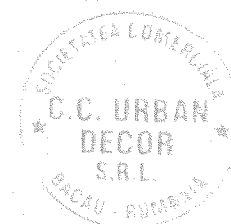
PR. NR. 05 / 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI



URBANISM:

arh. Catrinel Lefter



S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. catherin_arh@yahoo.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

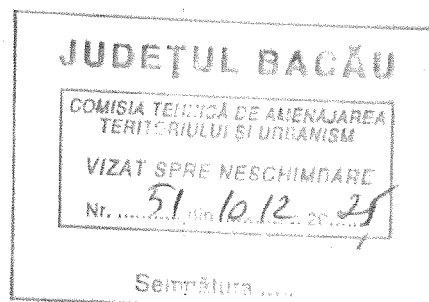
FOAIE DE CAPĂT

LISTA DE SEMNĂTURI

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PIESE DESENATE

U0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

sc. 1: 5000

U1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

sc. 1: 500

U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

sc. 1: 500

U3 – REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

sc. 1: 500

U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

sc. 1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE

PROIECT NR.5/2024

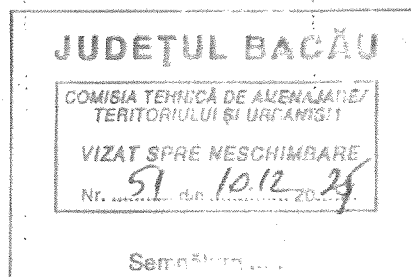
Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

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



3. Propune de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire lucrare: P.U.Z. – Schimbare destinație fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă, extindere clădire C1 și Schimbare destinație imobil din magazie făină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială

2. Amplasament: Str. Moldovei, nr. 26, Oraș Comănești

3. Beneficiar: Cheptănuș Florin Iulian

4. Proiectant general: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

6. Data elaborării: August 2024

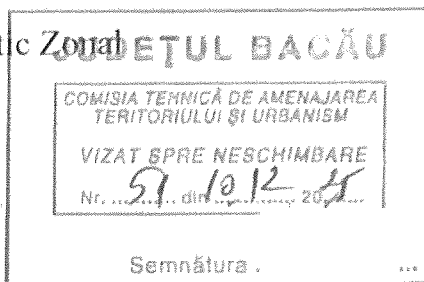
1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare/a comenzii beneficiarului, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 46 din data 31.03.2025 eliberat de Primăria Orașului Comănești și studiază suprafața de 2,74 ha, din care 4690 mp proprietate a beneficiarului, în raport cu vecinătățile acesteia.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează schimbarea destinației clădirilor existente pe amplasamentul studiat precum și extinderea acestora și schimbarea funcțiunii instituită prin P.U.G. asupra terenului din zonă cu profil industrial și depozite în zonă de instituții și servicii în vederea realizării unor centre medicale pentru recuperare, îngrijire paliativă și asistență socială.

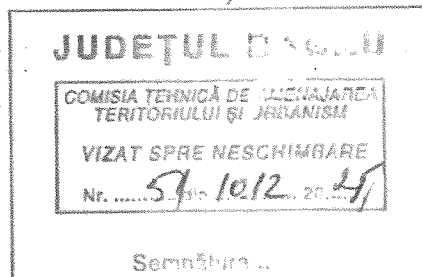
Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivelor propuse, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Planul Urbanistic General aflat în proces de avizare propune ca zona în care se află și amplasamentului studiat să se supună procesului de restructurare, astfel zona de locuințe existentă, paralelă cu strada Moldovei va fi reglementată ca zonă mixtă care să formeze linearități comerciale, servicii și locuire. În această zonă sunt permise următoarele utilizări:

- a) Construcții comerciale: comerț cu amănuntul, supermarket, comerț nealimentar, comerț alimentar, magazin general, piață agroalimentară, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare; activități asociative diverse;
- b) Construcții și amenajări sportive: săli de sport, patinoare artificiale;
- c) Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- d) Construcții administrative: sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri;
- e) Construcții financiar- bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- f) Construcții de cultură: expozitii, muzee, cluburi, sali de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru;
- g) Construcții de învățământ;
- h) Construcții de sănătate;
- i) Construcții de turism ;
- j) Locuințe cu partiu obișuit— individuale sau colective;
- k) Locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



Preglementările formulate pentru amplasamentul studiat prin prezenta documentație se corelează cu programul de dezvoltare viitoare a orașului Comănești.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Orașului Comănești și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

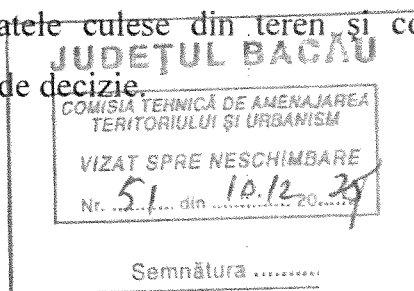
Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost

structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea apelor (nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996;
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Comănești, în partea sudică a acestuia, în Unitatea Teritorială de Referință nr. 14. Această unitate teritorială de referință are ca funcțiune dominantă funcțiunea de industrie depozitare ce coexistă cu funcțiunea de locuire alcătuită din locuințe individuale cu caracter urban și regim de înălțime P, P+1 și funcțiunea de parcuri și spații verzi amenajate.

Zona la care ne referim a căpătat în timp un caracter mixt prin apariția construcțiilor cu funcțiune de instituții și servicii, amplasate în vecinătatea locuințelor.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Comănești.

Terenul studiat, în suprafață totală de 4690 mp are categorie de folosință curți-

construcții și este compus din două parcele cu numere cadastrale 66661 și 66630.

Parcela cu număr cadastral 66661 are suprafața de 1787 mp și următoarele vecinătăți:

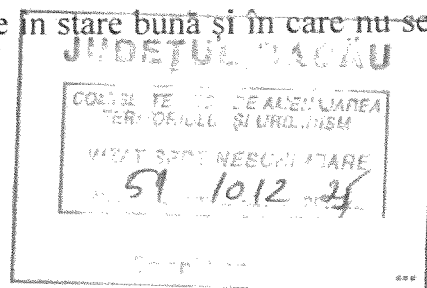
- la Nord : strada Moldovei, domeniu public, număr cadastral 66542
- la Est : proprietate privată, număr cadastral 66630 (zonă industrie/depozitare)
- la Sud : proprietate privată, număr cadastral 66630 (zonă industrie/depozitare)
- la Vest : proprietate privată, număr cadastral 62946 (zonă de locuințe).

În prezent pe teren se află o clădire cu funcțiune de fabrică de pâine, cu suprafața de 577 mp, aflată în stare bună, dar în care nu se mai desfășoară nicio activitate.

Parcela cu număr cadastral 66630 are suprafața de 2903 mp și următoarele vecinătăți:

- la Nord : proprietate privată, număr cadastral 66661 (zonă industrie/depozitare)
- la Est : proprietate privată, (zonă de locuințe)
- la Sud : proprietate privată, număr cadastral 60215 (zonă industrie/depozitare – S.C. Biodiesel)
- la Vest : proprietăți private, numere cadastrale 60215 (zonă industrie/depozitare) și 62947 (zonă de locuințe).

În prezent pe această parcelă se află două clădiri cu funcțiuni de magazie făină și atelier mecanic, cu suprafața totală de 352 mp, aflate în stare bună și în care nu se mai desfășoară nicio activitate.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geotehnice

Amplasamentul de cercetat este dispus la nivelul terasei râului Trotuș, unitate în care reprezentative sunt depunerile grosiere, ce se constituie într-un orizont uniform de bolovăniș cu pietriș și nisip, dezvoltat sub un strat sedimentar, de regulă argilos-prăfos-nisipos, de vârstă cuaternară. Valea Trotușului și afluenții săi, fragmentează depresiunea Comănești, creând un număr de opt nivele de terasă, în mare parte pe versantul din dreapta. Cea mai mare extindere o au terasa neînundabilă (5-6 m altitudine relativă) și terasele de 10-12 m și 65-80 m altitudine relativă. Celelalte nivele de terasă au extindere mai redusă și apariții sporadice (respective

terasele de 85-90 m, 95-110 m, 135-140 m, 175-180 m și 210-230 m altitudine relativă). Întreg complexul Cuaternar este dispus în discordanță de sedimentare peste formațiuni marno-grezoase aparținând Miocenului Superior.

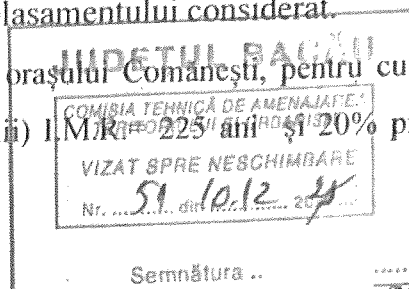
Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț în zona teritoriului Comănești este de 0,90-1,00 m față de C.T.N. conform STAS 6054/77.

Condiții seismice

Conform Normativului P100 – 1/2013, pentru proiectarea construcțiilor la acțiunea seismică, teritoriul României este împărțit în zone de hazard seismic. Hazardul seismic este descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g (accelerația terenului pentru proiectare) și prin valorile perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului considerat.

În condițiile seismice și de teren ale orașului Comănești, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) I.M.R. 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, $a_g = 0,35g$, $T_c = 0,7s$.



Reteaua hidrografică

În ce privește hidrogeologia zonei, nivelul pânzei freatice se află la adâncimi variabile, cuprinse în general între 2 – 25 m. față de C.T.N., în funcție de grosimea stratului de argilă ce se găsește deasupra orizontului grosier (pietriș cu nisip și bolovăniș).

În zona amplasamentului nivelul pânzei freatice este situat la adâncimi de 4.00-6.00 m. față de C.T.N.

Reteaua hidrografică o formează râul Trotuș, cu afluenții săi pârâul Asău și pârâul Urminiș pe partea stângă, pârâul Ciobănuș și pârâul Lapoș pe partea dreaptă.

Clima

Clima zonei cercetate este temperat – continentală, de tip montan. Temperaturile medii anuale variază între 2°-3°C pe culmile montane înalte și 6°-7°C în depresiune. Cantitățile anuale de precipitații au valori de 576-667 l/mp. Trebuie remarcat caracterul torențial al precipitațiilor, în sezonul cald, fapt ce se reflectă în regimul scurgerii apei și în frecvența mare a viiturilor.

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, mediată pe 10 minute $q_b = 0.6 \text{ kPa}$, conform Indicativ CR 1-1-4/2012.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$

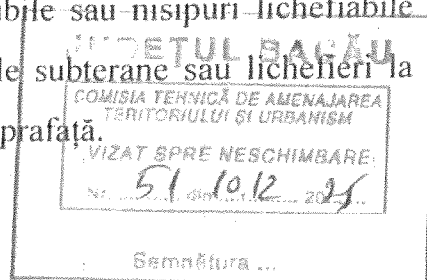
(IMR = 50 ani), conform Indicativ CR 1-1-3/2012.

Riscuri naturale

Cercetarea s-a efectuat prin observații directe asupra terenului (deschideri naturale) și prin analiza informației geotehnice cunoscută în zonă din cercetări anterioare (foraje geotehnice executate pentru diverse obiective construite în zonă).

Concluzia este că perimetrul constructibil prezintă o zonă relativ plană sau cu medie înclinare (în general conformă cu panta de curgere a râului Trotuș), stabilă, neafectată de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren, eroziuni, prăbușiri).

În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări în contact cu apele subterane sau lichiefieri la șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafață.



2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se face direct din strada Moldovei, pe latura de nord a proprietății cu număr cadastral 66661. Stada Moldovei, DN 12A traversează orașul Comănești de la sud-est la nord-vest și face legătura acestuia cu orașul Târgu Ocna și comuna Ghimeș.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuințe individuale ce se desfășoară de-a lungul Căii Moldovei și coexistă cu funcțiunea de industrie.

În prezent pe parcela cu număr cadastral 66661 se află o clădire cu funcțiune de fabrică de pâine, cu suprafața de 577 mp, aflată în stare bună, dar în care nu se mai desfășoară nicio activitate.

Pe parcela cu număr cadastral 66630 are suprafața de 2903 mp și următoarele se află două clădiri cu funcțiuni de magazie făină și atelier mecanic, cu suprafața totală de 352 mp, aflate în stare bună și în care nu se mai desfășoară nicio activitate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de electricitate, canalizare, alimentare cu apă, gaze naturale, telefonie. Clădirile existente pe amplasament dispun de racorduri și branșamente la energie electrică, apă și canalizare.

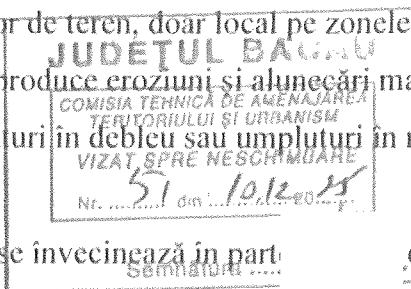
2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al inundabilității, doar local pe zonele de luncă joasă și în albia majoră a râului Trotuș, precum și la confluența cu afluenții săi, se pot manifesta inundații la debite catastrofale.

În mare parte cursul râului Trotuș a fost îndiguit, doar către iesirea din oraș, dinspre sud, lucrările trebuie continuate. Amplasamentul viitoarei construcții este situat pe malul stâng al râului Trotuș în zona îndiguită a acestuia.

Deasemenea la debite catastrofale, deși există lucrări de îndiguire executate deja, se produc inundații la varsarea pârâului dinspre comuna Asău în râul Trotuș, la limita cu intravilanul orașului Comănești.

Din punct de vedere al alunecărilor de teren, doar local pe zonele de deal sau la contactul acestora cu terasa înaltă se pot produce eroziuni și alunecări mai cu seamă în timpul executării construcțiilor (prin săpături în debleu sau umpluturi în rambleu, care pot afecta stabilitatea pantelor).



Parcela cu număr cadastral 66630 se învecinează în parte cu o zonă industrie/depozitare S.C. Biodiesel. Societatea are ca profil de activitate producerea de compuși chimici, activitate de bază producție de biodiesel.

Complexul Biodiesel este alcătuit din : hală de fabricație, copertină și centrală termică, clădire vestiar și grup social, atelier electric și hală, sală pompe, , remiză PSI, depozit de materii prime și produs finit.

Depozitul de materii prime și produs finit conține un depozit de ulei vegetal și biodiesel, un depozit de ulei vegetal, depozit de metanol și un depozit de glicerină.

În depozitul de ulei vegetal și biodiesel sunt amplasate patru rezervoare de depozitare ulei vegetal, două rezervoare de depozitare biodiesel.

Complexul deține de asemenea punct de descărcare ulei vegetal, punct de descărcare metanol, punct de încărcare biodiesel, punct de încărcare glicerină, bazin stocare rezervă de incendiu, puț forat, stație de azot în care sunt amplasate patru butelii de azot tehnic cu care se asigură perna de azot în întregul sistem de depozitare a materiei prime și produselor obținute, cântar auto, transformatoare precum și rezervoare în conservare.

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apă, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Activitatea propusă după implementarea P.U.Z. nu constituie o sursă de poluare pentru sol.

În cazul unității învecinate SC. Biodiesel SRL., amplasamentul este integral betonat, inclusiv căile de acces astfel este puțin probabilă migrarea eventualelor poluanți rezultați. Mai mult, rezervoarele de depozitare materii prime și produsele finite sunt amplasate pe platforma betonată prevăzută cu dig de retenție ce asigură preluarea materiilor prime/produse finite depozitate în caz de accident tehnic.

Conform Ordinului nr. 2202 din 11 decembrie 2020 privind aprobarea listelor cu unitățile administrativ-teritoriale întocmite în urma încadrării în regimuri de gestionare a ariilor din zonele și aglomerările prevăzute în anexa nr. 2 la Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, în orașul Comănești nivelul emisiilor de poluanți în aerul ambiental sunt mai mici decât valorile limita stabilite pentru protecția sănătății. În orașul Comănești sursele industriale de emisii în aer sunt reduse, neînregistrându-se poluări accidentale sau sesizări din partea populației privind disconfort olfactiv sau respirator.

Se apreciază că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasament și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice. Activitatea propusă după implementarea P.U.Z. nu constituie o sursă de poluare pentru apă.

În zonă nu există elemente valoroase de peisaj natural.

Ca surse de poluare fonice din zonă, amintim traficul auto și activitatea SC BIODIESEL SRL. Valoarea admisă a zgomotului la limita incintei, nu va depăși nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A de 65 LaeqT (dB), conform SR10009/2017- Acustica. *Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.* În emisiile de zgomot provenite de la activitățile desfășurate pe amplasament nu trebuie să existe nici un element de zgomot perturbator continuu sau intermitent la nici o locație sensibilă la zgomot.

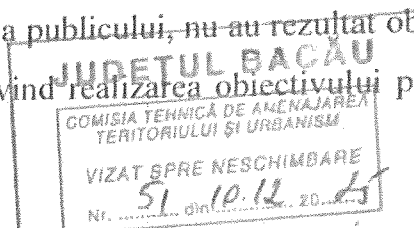
Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că prin specificul ei, activitatea de servicii propusă pe terenul studiat care face obiectul P.U.Z. nu va avea potențiale efecte semnificative asupra niciunui factor de mediu și astfel nu se poate pune în discuție existența unor efecte secundare, sinergice sau cumulative, pe termen scurt, mediu și lung în legătură cu activitatea industrială învecinată.

Fiind în domeniul serviciilor medicale și având în vedere exigențele specifice, investiția propusă prin P.U.Z. nu va ridica probleme deosebite de mediu. Efectele potențial dăunătoare asupra populației din zonă sunt reduse și se pot manifesta doar pe perioada execuției lucrărilor de construire / reconversie clădiri existente, măsuri fiind propuse în capitolul 3.7 Protecția mediului.

2.8. OPȚIUNIALE POPULAȚIEI

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, s-au stabilit principalele categorii de intervenții asupra zonei studiate.

În urma derulării procesului de informare a publicului, nu au rezultat observații și propuneri din partea publicului interesat privind realizarea obiectivului prezentei documentații.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Semnătura

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării P.U.Z. au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- P.U.G. orașul Comănești.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectului de structuri aferent obiectivului propus.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Pentru zona de instituții publice și servicii P.U.G. Comănești reglementează următoarele:

Utilizare funcțională:

Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, cultură, comerț, administrație, etc.).

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări exceptând obiective de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul de amplasament este plan, fapt ce nu crează dificultăți în amenajarea construcțiilor și nici nu reprezintă un factor cu potențial estetic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal în incinta beneficiarului, se propune a se realiza prin intermediul unui acces amenajat la km 82+204.00 dr după dezafectarea accesului existent de la km 82+207.00 dr. Intersecția se va realiza asigurându-se o serie de amenajări, după cum urmează :

- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație 2x3,50m;
- intrarea respectiv ieșirea în/din incintă în drumul național se realizează numai cu relație de dreapta ;
- pentru separarea fluxurilor de circulație de același sens conform normativ AND 600/2010 se va construi o insula direcțională retrasă față de marginea sistemului rutier cu distanța de 1.00 m, în suprafața de cca. 15.00 mp încadrată de borduri. Insula de separare va avea forma triunghiulară și va avea și rol de protecție a pietonilor la traversare, având structura -trotuar pietonal încadrat cu borduri ;
- bretele de circulație pentru intrarea respectiv ieșirea din intersecție vor avea lățimea de 4,0 m și vor fi racordate la carosabilul drumului național cu raze de 12.0 m ;
- realizarea intersecției s-a făcut astfel încât unghiul dintre axul drumului național și axul accesului propus să fie de 90 grade;
- în zona intersecției panta longitudinală a drumului de acces va avea valoarea de cca. 3.80% către proprietatea beneficiarului.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

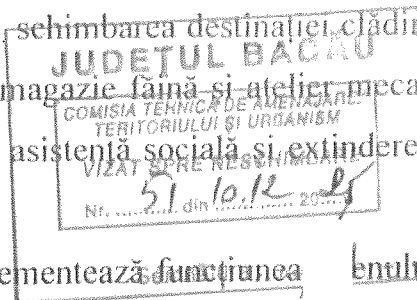
Anexa 5 "Parcaje" a Regulamentului General de Urbanism prevede pentru construcțiile de sănătate, 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% .

În centrele medicale își vor desfășura activitatea un număr de maxim 15 angajați pe tură, de unde rezultă un necesar de 4 locuri de parcare.

În interiorul amplasamentului se propune realizarea unui număr total de 7 de locuri de parcare dintre care unul pentru persoane cu dezabilități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, CU PLAN TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Obiectivele propuse a se realiza pe amplasament constau în schimbarea destinației clădirii existente pe parcela cu număr cadastral 66661 din fabrică de pâine în centru medical pentru recuperare și îngrijire paliativă și extinderea acesteia atât pe verticală cât și pe orizontală precum și schimbarea destinației clădirilor existente pe parcela cu număr cadastral 66630 din magazină și atelier mecanic în centru de îngrijire medicală, îngrijire paliativă și asistență socială și extinderea pe verticală și orizontală.



Prin documentația P.U.Z. se reglementează funcțiunea bnului care va fi una instituții și servicii – subzonă construcții pentru sănătate.

Amplasarea construcțiilor se va face în terenul edificabil marcat conform planșei de "Reglementări urbanistice – zonificare".

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

Referindu-ne la ambele parcele, edificabilul maxim va păstra o distanță minimă de 4,00 m și maximă de 8,13 m față de limitetele de proprietate din nord-vest. Față de limita de proprietate din sud-vest edificabilul se va retrage cu o distanță de 4,00 m iar față de limita de proprietate din sud-est, se va retrage cu distanța minimă de 5,00 m. Față de aliniament, care este reprezentat de limita de proprietate din nord-est, clădirile se vor retrage cu o distanță de 11,84 m.

Împrejmuirea terenului pe latura de nord-est se va realiza la o distanță minimă de 13,00 m față de axul străzii Moldovei, DN 12A.

Pentru imobilele cu urmează a extinde se propune un regim de înălțime de P+1 cu o înălțime maximă de 10,00 m.

Față de construcțiile de locuințe ce se află pe parcelele alăturate amplasamentului studiat, clădirile existente pe proprietate se află la distanțe de 7,71 m, 11,87 m, și 12,10 în partea de nord-vest și la 10,91 m în partea de nord-est. Extinderea pe orizontală a clădirii de pe parcela cu numărul cadastral 66661 se va face la o distanță de 11,61 m față de ce mai apropiată locuință existentă.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădirii și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare

a terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile indicilor P.O.T. și C.U.T. au fost calculate luând în considerare suma suprafețelor studiate în prezenta documentație.

Indici urbanistici existenți

P.O.T. = 19,80%

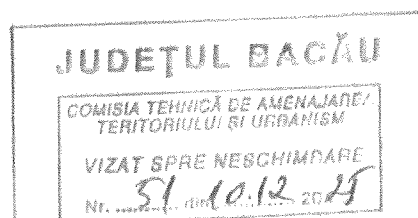
C.U.T. = 0,19

Indici urbanistici propuși prin proiect

P.O.T. max. propus = 40%

C.U.T. max. propus = 0,80

Hmax = S/D+P+1, 10,00 m.



BILANT TERITORIAL

PROPRIETATI STUDIASTE Stotal = 4690 mp

Semnificativ...

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS /	
	S mp	% din total	S mp	% din total
Zona profil industrial si depozite	4690	100	-	-
Zona institutii si servicii	-	-	4690	100
- constructii	-	-	- 1876	- 40
- spatii verzi si parc organizat	-	-	- 1407	- 30
- carosabil, parcar, trotuare	-	-	- 1407	- 30
TOTAL	4690	100	4690	100

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate": pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul amplasamentului sub formă de aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrare amplasamentului, spații verzi amenajate perimetral construcțiilor de pe parcelele studiate și a unui parc organizat în suprafață de 600 mp ce va deservi pacienții din cele două centre medicale. Totalul spațiilor verzi ce se vor realiza la nivelul amplasamentului va fi în procent de 30% din suprafața de 4690 mp.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament și transportate la depozitul de deșeuri de către o societate specializată.

Împrejmuirea proprietății se va face la limitele laterale și posterioară ale acesteia. Împrejmuirea pe latura de est se va face la o distanță de 13 m față de axul Căii Moldovei.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Construcțiile existente sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivelor, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Energia electrică este asigurată din rețeaua existentă în zonă.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi centrale termice pe gaze.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin adresa nr. 20569/14.10.2024 emisă de D.S.P. Bacău s-a solicitat elaborarea unui studiu de impact asupra sănătății populației, conform Ordinului MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare Ord. MS 1257/2023. Concluzii și recomandări:

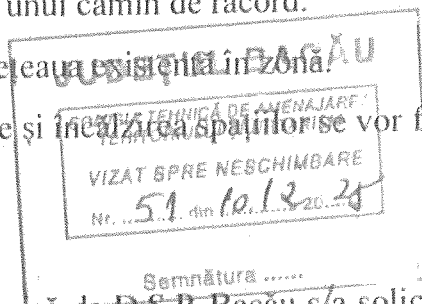
Obiectivul de investiție va avea impact:

- pozitiv direct, asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că arhitectura propusă este modernă iar lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea și în mod categoric imaginea actuală a terenului și va oferi servicii necesare comunității;
- negativ direct și indirect, temporar, pe perioada în care se vor executa lucrări de construire în zonă.

Obiectivele propuse ase realiza nu constituie o sursă semnificativă de disconfort pentru așezările umane (atât din punctul de vedere al poluării aerului, cât și al nivelului de zgomot).

Se va avea în vedere ca amplasarea și forma finală a clădirilor să asigure însorirea locuințelor pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

Se recomandă ca toate încăperile din Centrul de Îngrijiri Paliative în care au acces bolnavii să beneficieze de lumina naturală și de asemenea ferestrele din încăperile unde au acces bolnavii să fie dimensionate astfel încât să asigure rapoartele specifice între aria ferestrelor și suprafața pardoselii, realizând coeficienții de



luminozitate necesari.

Având în vedere proximitatea unității industriale S.C. Biodiesel S.R.L., recomandăm evaluarea calității aerului pe amplasament prin măsurători efectuate de un laborator acreditat, înainte de demararea etapelor ulterioare de urbanism (DTAC) / de funcționare.

Se recomandă ca amplasarea saloanelor să se realizeze pe partea opusă față de S.C. Biodiesel S.R.L. din vecinătate.

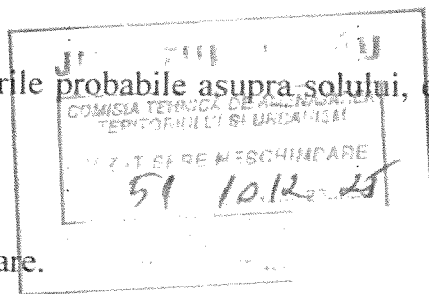
Se va construi un gard ce va avea rol fonoabsorbant cu înălțimea de 3 m pe laturile dinspre S.C. Biodiesel S.R.L. (care deține Autorizația de Mediu nr. 3 din 17.05.2022). Pe aceeași latură se va înființa și întreține și o perdea de vegetație (arbori și arbuști) cu rol de barieră fonică și de protecție împotriva potențialilor poluanți rezultați din activitatea desfășurată în vecinătate. Recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție pe tot parcursul anului, precum și întreținerea corespunzătoare a spațiilor plantate.

Pentru prevenirea, reducerea și compensarea oricărui posibil efect advers asupra mediului datorita implementării proiectului, se propun următoarele măsuri:

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu SOL, SUBSOL

Pentru a nu exista sau pentru a diminua impacturile probabile asupra solului, e necesar să se aplice următoarele masuri:

- realizarea rețelei interioare de canalizare;
- betonarea căilor de acces și platformelor de parcare.



Obiectivul propus, prin amplasamentul ales, prin natura activității propuse și capacitatea preconizată nu va avea impact asupra calității solului.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu APĂ

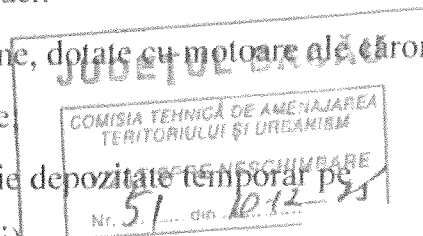
Pentru a preîntâmpina impactul asupra apelor de suprafață și subterane se impun următoarele masuri:

- se va impune obligativitatea tuturor construcțiilor de pe amplasamentul PUZ să se conecteze la rețeaua de canalizare stradală, pentru a elimina scurgerile potențiale de poluanți în mediu sau evacuări neautorizate în emisari;
- evacuarea apelor uzate menajere din zona PUZ se va realiza prin rețele centralizate de canalizare, racordate la rețeaua din zonă;

- se vor lua toate măsurile necesare pentru prevenirea poluărilor accidentale și limitarea consecințelor acestora;
- management adecvat al deșeurilor pe amplasament, spații de depozitare temporară în conformitate cu reglementările în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu AER

- Protejarea solului decopertat, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.
- Folosirea de utilaje de construcție moderne, **dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile legislației în vigoare.**
- Stropirea cu apă a deșeurilor de construcție depozitate temporar pe amplasament (în perioadele lipsite de precipitații).
- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- Prevederea la centralele termice a unor coșuri corect dimensionate pentru asigurarea unei dispersii bune a poluanților.



Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse produse de ZGOMOT

În faza de demolare/construire, pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 7:00-23:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din zonele de tranzit.

În cazul unor reclamații din partea populației se vor modifica traseele de circulație.

Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

Construcția trebuie concepută și construită astfel încât zgomotul perceput de

acoperiți sau de persoanele care se află în apropierea acestora să fie menținut la un nivel, care să nu le amenințe sănătatea și care să le permită să doarmă, să se odihnească și să muncească în condiții satisfăcătoare.

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

Parcarea supratetrană se va construi în incinta amplasamentului proiectului de investiție, la distanțe de minimum 5m de ferestrele locuințelor colective/locuințelor de serviciu (conform prevederilor Ord. MS nr. 119/2014, art. 4c).

În timpul funcționării

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

În interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident.

Se vor evita activitățile potențial generatoare de zgomot care să interfereze cu odihna locuitorilor din zona învecinată.

Se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

În spațiul destinat parcării va fi interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc.) precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

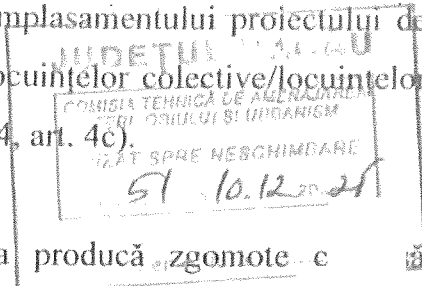
Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra ASEZĂRILOR UMANE și a SANATĂȚII POPULAȚIEI

Încăperile pentru care nu se asigură însoțirea, se vor folosi pentru activități care nu necesită lumină naturală, ca birouri sau anexe.

Pentru închiderile clădirilor propuse (pereți, tâmplărie) se vor utiliza materiale care vor asigura o bună fonoizolație (de ex. ferestre termopan tripan cu grad ridicat de fonoizolare).

Realizarea obiectivului este posibilă în condițiile în care funcționarea acestuia / activitățile din vecinătate nu determină un risc semnificativ pentru sănătatea populației.

Coroborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și



starea de sănătate a populației din zonă.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra MEDIULUI SOCIAL și ECONOMIC, PEISAJULUI și PATRIMONIULUI CULTURAL

Proiectarea arhitectonică va fi adecvată integrării noilor construcții în peisaj conform recomandărilor din regulamentul PUZ.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă.

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare pentru șarpante sau folosirea azbocimentului, la construcția clădirilor se vor utiliza materiale estetice și durabile în timp.

Se vor lua măsuri de protecție și constientizare, limitare viteză, împrejmuirea incintelor de lucru, servicii de pază pentru împiedicarea accesului persoanelor străine.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Investițiile ce urmează a se realiza pe amplasamentul studiat vor fi finanțate din surse proprii și atrase.

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și proprietate publică de interes local și național.

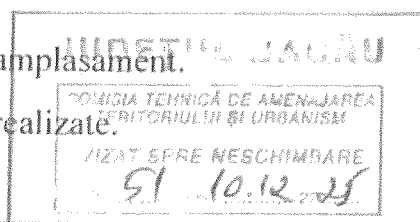
Pentru realizarea obiectivelor propuse nu sunt necesare schimburi de teren și nu există obiective de utilitate publică, investițiile propuse urmând a fi suportate ca și costuri de beneficiar din surse proprii.

3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al orașului Comănești a prezentei documentații se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. După expirarea Autorizației de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platformele de depozitare a materialelor și pentru parcare utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o săptămână.
3. A treia etapă este construirea propriuzisă a obiectivelor propuse, operațiune estimată a dura 24 luni.
4. După terminarea construcțiilor se vor realiza branșamentele la rețeaua de gaze, etapă estimată a dura o lună de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea accesului, aleilor și parcărilor din incintă propuse, etapă ce va dura o lună de zile.
6. Etapa a șasea constă în realizarea spațiilor verzi propuse prin proiect, etapă ce va dura două săptămâni.
7. Etapa a șaptea va consta în realizarea accesului la amplasament.
8. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.



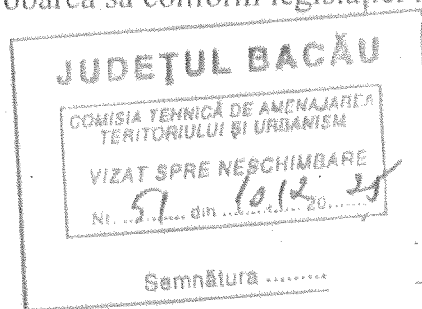
NR. ETAPA	Denumire investiție	Valoare estimată (lei)	Surse de finanțare	Durata estimată
1	Întocmire proiect faza D.T.A. C.	20.000	proprii	9 luni de la aprobarea P.U.Z. în C.L. Onești
2	Realizarea organizării de șantier	10.000	proprii	1 lună
3	Construirea propriuzisă a obiectivelor propuse	1.750.000	Propria și atrase	24 luni
4	Branșamentele la utilități	30.000	proprii	2 luni
5	Realizarea accesului, aleilor și parcărilor	48.000	proprii	2 luni
6	Realizarea spațiilor verzi propuse prin proiect	25.000	proprii	1 luni
7	Recepția lucrărilor realizate			

4. CONCLUZII

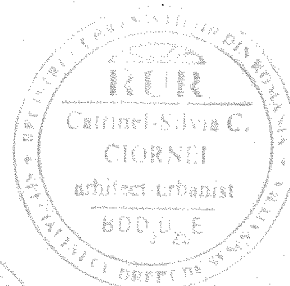
Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru crearea unei zone de instituții și servicii ce se va realiza cu respectarea legislației în vigoare și care să îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

Pentru ca acest studiu sa devină un instrument de lucru în vederea urmăririi

aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament. Prevederile P.U.Z. -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.



Întocmit,
Arh. Catrinel Ciornei



S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. _____ catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

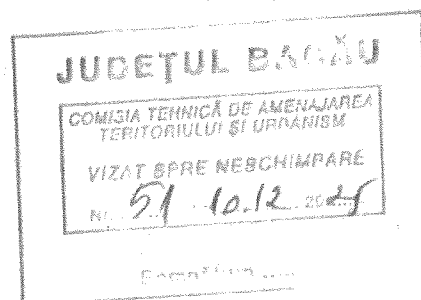
1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism



CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

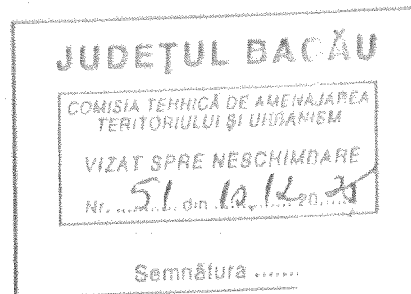
3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

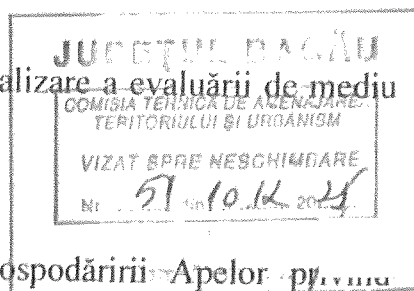
1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are la bază legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 modificata cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind regimul juridic al drumurilor.



Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona reglementată în cadrul acestui P.U.Z. Amplasamentul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei U0 "Încadrare în teritoriu" este situat în intravilanul orașului Comănești, în partea sudică a acestuia, în Unitatea Teritorială de Referință nr. 14.

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Orașului

Comănești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 350/1991.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
CĂMINULUI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 51 din 10.12.25

Semnătura

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va avea în vedere ca amplasarea și forma finală a clădirilor să asigure însorirea locuințelor pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

Se recomandă ca toate încăperile din Centrul de Îngrijiri Paliative în care au acces bolnavii să beneficieze de lumina naturală și de asemenea ferestrele din încăperile unde au acces bolnavii să fie dimensionate astfel încât să asigure rapoartele specifice între aria ferestrelor și suprafața pardoselii, realizând coeficienții de luminozitate necesari.

Având în vedere proximitatea unității industriale S.C. Biodiesel S.R.L., recomandăm evaluarea calității aerului pe amplasament prin măsurători efectuate de un laborator acreditat, înainte de demararea etapelor ulterioare de urbanism (DTAC) / de funcționare.

Se recomandă ca amplasarea saloanelor să se realizeze pe partea opusă față de S.C. Biodiesel S.R.L. din vecinătate.

Se va construi un gard ce va avea rol fonoabsorbant cu înălțimea de 3 m pe laturile dinspre S.C. Biodiesel S.R.L. (care deține Autorizația de Mediu nr. 3 din 17.05.2022). Pe aceeași latură se va înființa și întreține și o perdea de vegetație (arbori și arbuști) cu rol de barieră fonică și de protecție împotriva potențialilor poluanți rezultați din activitatea desfășurată în vecinătate. Recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție pe tot parcursul anului, precum și întreținerea corespunzătoare a spațiilor plantate.

Pentru prevenirea, reducerea și compensarea oricărui posibil efect advers

asupra mediului datorita implementării proiectului , se propun următoarele măsuri:

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu SOL, SUBSOL

Pentru a nu exista sau pentru a diminua impacturile probabile asupra solului, e necesar să se aplice următoarele masuri:

- realizarea rețelei interioare de canalizare;
- betonarea căilor de acces și platformelor de parcare.

Obiectivul propus, prin amplasamentul ales, prin natura activității propuse și capacitatea preconizată nu va avea impact asupra calității solului.

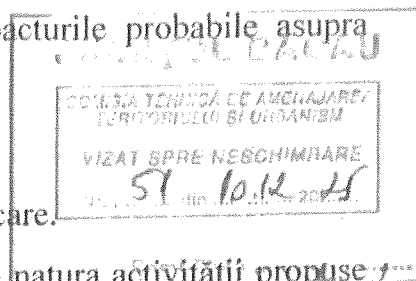
Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu APĂ

Pentru a preîntâmpina impactul asupra apelor de suprafață și subterane se impun următoarele masuri:

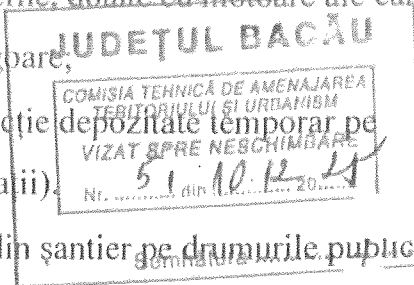
- se va impune obligativitatea tuturor construcțiilor de pe amplasamentul PUZ să se conecteze la rețeaua de canalizare stradală, pentru a elimina scurgerile potențiale de poluanți în mediu sau evacuări neautorizate în emisari;
- evacuarea apelor uzate menajere din zona PUZ se va realiza prin rețele centralizate de canalizare, racordate la rețeaua din zonă;
- se vor lua toate măsurilor necesare pentru prevenirea poluărilor accidentale și limitarea consecințelor acestora;
- management adecvat al deșeurilor pe amplasament, spații de depozitare temporară în conformitate cu reglementările în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu AER

- Protejarea solului decopertat, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.



- Folosirea de utilaje de construcție moderne, dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile legislației în vigoare;
- Stropirea cu apă a deșeurilor de construcție depozitate temporar pe amplasament (în perioadele lipsite de precipitații);
- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- Prevederea la centralele termice a unor coșuri corect dimensionate pentru asigurarea unei dispersii bune a poluanților.



Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse produse de ZGOMOT

În faza de demolare/construire, pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 7:00-23:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din zonele de tranzit.

În cazul unor reclamații din partea populației se vor modifica traseele de circulație.

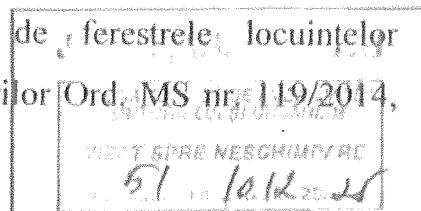
Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

Construcția trebuie concepută și construită astfel încât zgomotul perceput de ocupanții sau de persoanele care se află în apropierea acesteia să fie menținut la un nivel, care să nu le amenințe sănătatea și care să le permită să doarmă, să se odihnească și să muncească în condiții satisfăcătoare.

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

Parcarea supraterană se va construi în incinta amplasamentului proiectului de investiție, la distanțe de minimum 5m de ferestrele locuințelor colective/locuințelor de serviciu (conform prevederilor Ord. MS nr. 119/2014, art. 4c).



În timpul funcționării

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

În interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident.

Se vor evita activitățile potențial generatoare de zgomot care să interfereze cu odihna locuitorilor din zona învecinată.

Se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

În spațiul destinat parcării va fi interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc.) precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra ASEZĂRILOR UMANE și a SANATĂȚII POPULAȚIEI

Încăperile pentru care nu se asigură însorirea, se vor folosi pentru activități care nu necesită lumină naturală, ca birouri sau anexe.

Pentru închiderile clădirilor propuse (pereți, tâmplărie) se vor utiliza materiale care vor asigura o bună fonoizolație (de ex. ferestre termopan tripan cu grad ridicat de fonoizolare).

Realizarea obiectivului este posibilă în condițiile în care funcționarea acestuia / activitățile din vecinătate nu determină un risc semnificativ pentru sănătatea populației.

Coroborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul

și starea de sănătate a populației din zonă.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra MEDIULUI SOCIAL și ECONOMIC, PEISAJULUI și PATRIMONIULUI CULTURAL

Proiectarea arhitectonică va fi adecvată integrării noilor construcții în peisaj conform recomandărilor din regulamentul PUZ.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Orice construcție nouă, sau modificare a unei existente trebuie să se înscrie armonios în zonă.

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare pentru șarpante sau folosirea azbocimentului, la construcția clădirilor se vor utiliza materiale estetice și durabile în timp.

Se vor lua măsuri de protecție și conștientizare, limitare viteză, împrejmuirea incintelor de lucru, servicii de pază pentru împiedicarea accesului persoanelor străine.

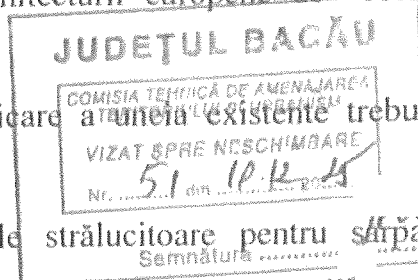
Salubritate

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament și transportate la depozitul de deșuri de către o societate specializată.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.



Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr.119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiul geotehnic privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

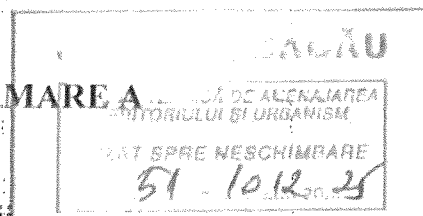
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 Anexa nr. 3 R.G.U.).

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – R.G.U.).

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform



destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul carosabil se va realiza pe latura de est a proprietății direct din Calea Moldovei

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețe publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

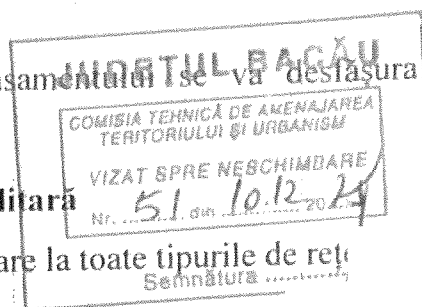
Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivelor, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaze.

Conform ADRESA NR. 6096363896/16.04.2025 emisă de Delgaz Grid se vor respecta prevederile normativelor: Anexa-Ordinului ANRE nr 239/2019- actualizată cu modificările din decembrie 2020-Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice privind amplasarea obiectivelor în zona; NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

Aducerea instalațiilor electrice de distribuție din zonele care devin cu circulație frecventă, în conformitate cu reglementările în vigoare, este necesar a



se realiza înaintea eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru imobilele care urmează a se construi . Se vor asigura condiții de coexistență cu instalațiile electrice existente în zona amplasamentului, pe cheltuiala solicitantului.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele studiate au formă rectangulară neregulate cu o deschidere la calea Moldovei de 27,86 ml și o adâncime medie de 111,20 ml.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

"Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției" - art. 34 din R.G.U.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Prin prezenta documentație se reglementează pentru parcelele studiate, funcțiunea de instituții și servicii.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale propuse

ISs – subzona construcții de sănătate

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

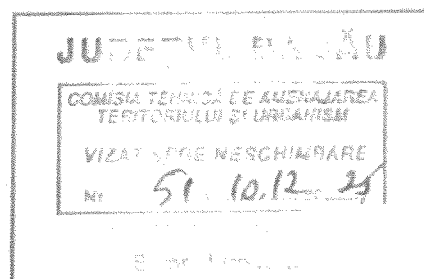
- construcții de sănătate

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)

- circulație pietonală și carosabilă

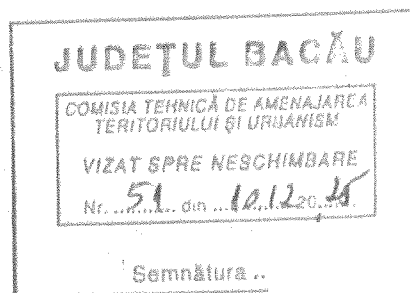


- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale);
- centru medical;
- dotări aferente funcțiunii: alimentație;
- birouri;
- sport și recreere;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate – scuaruri.



Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitări de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

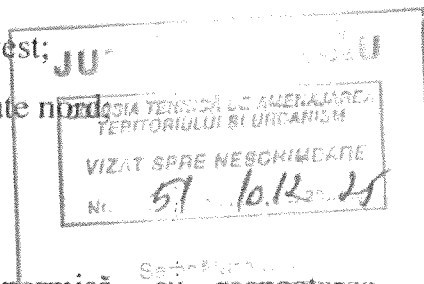
Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.



Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, ^{Sat. Municip. Bălți} cu respectarea distanțelor față de axul drumurilor, conform legii.

Se va păstra o distanță de minim 13,00 m față de axul Căii Moldovei.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasamentul studiat prezintă aliniament pe latura de est. Distanța față de acesta va fi de 11,84 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

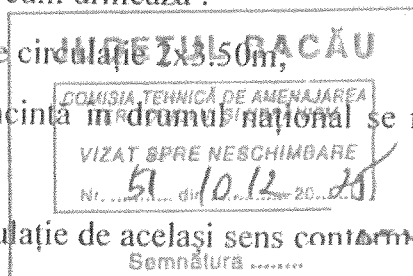
Referindu-ne la ambele parcele, edificabilul maxim va păstra o distanță minimă de 4,00 m și maximă de 8,13 m față de limitetele de proprietate din nord-vest. Față de limita de proprietate din sud-vest edificabilul se va retrage cu o distanță de 4,00 m iar față de limita de proprietate din nord-est, se va retrage cu distanța minimă de 5,00 m. Față de aliniament, care este reprezentat de limita de proprietate din nord-est, clădirile se vor retrage cu o distanță de 11,84 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul carosabil și pietonal în incinta beneficiarului, se propune a se realiza prin intermediul unui acces amenajat la km 82+204.00 dr după dezafectarea accesului existent de la km 82+207.00 dr. Intersecția se va realiza, asigurându-se o serie de amenajări, după cum urmează :

- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație de 3,50m;
- intrarea respectiv ieșirea în/din incinta în drumul național se realizează numai cu relație de dreapta ;
- pentru separarea fluxurilor de circulație de același sens conform normativ AND 600/2010 se va construi o insula direcțională retrasă față de marginea sistemului rutier cu distanța de 1.00 m, în suprafața de cca. 15.00 mp încadrată de borduri. Insula de separare va avea forma triunghiulară și va avea și rol de protecție a pietonilor la traversare, având structura -trotuar pietonal încadrat cu borduri ;
- bretele de circulație pentru intrarea respectiv ieșirea din intersecție vor avea lățimea de 4,0 m și vor fi racordate la carosabilul drumului național cu raze de 12.0 m ;
- realizarea intersecției s-a făcut astfel încât unghiul dintre axul drumului național și axul accesului propus să fie de 90 grade;
- în zona intersecției panta longitudinală a drumului de acces va avea valoarea de cca. 3.80% către proprietatea beneficiarului.



Art. 13 - accese pietonale

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Construcțiile existente sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivelor, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Energia electrică este asigurată din rețeaua existentă în zonă.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaze.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizele de racordare și branșament și va fi realizată prin grija beneficiarului.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- se conservă parcelele existente

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

$H_{max} = S/D + P + 1, 10,00 \text{ m}$

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 19 – procentul de ocupare a terenurilor

(P.O.T. – % m² AC / m² teren)

P.O.T.max = 40%

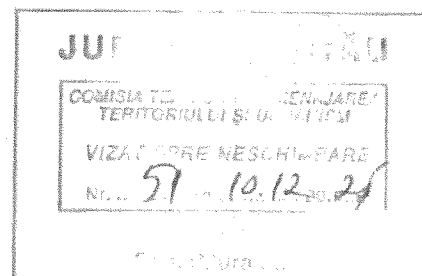
(C.U.T. – m² ADC / m² teren)

C.U.T.max = 0,8.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 20 - parcaje

Anexa 5 "Parcaje" a Regulamentului General de Urbanism prevede pentru



construcțiile de sănătate, 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% .

În centrele medicale își vor desfășura activitatea un număr de maxim 15 angajați pe tură, de unde rezultă un necesar de 4 locuri de parcare.

În interiorul amplasamentului se propune realizarea unui număr total de 7 de locuri de parcare dintre care unul pentru persoane cu dezabilități.

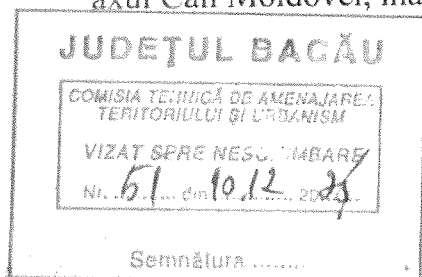
Art. 21 – spații verzi

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate": pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul amplasamentului sub formă de aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

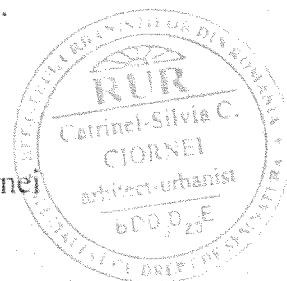
Se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrare amplasamentului, spații verzi amenajate perimetral construcțiilor de pe parcelele studiate și a unui parc organizat în suprafață de 600 mp ce va deservi pacienții din cele două centre medicale. Totalul spațiilor verzi ce se vor realiza la nivelul amplasamentului va fi în procent de 30% din suprafața de 4690 mp.

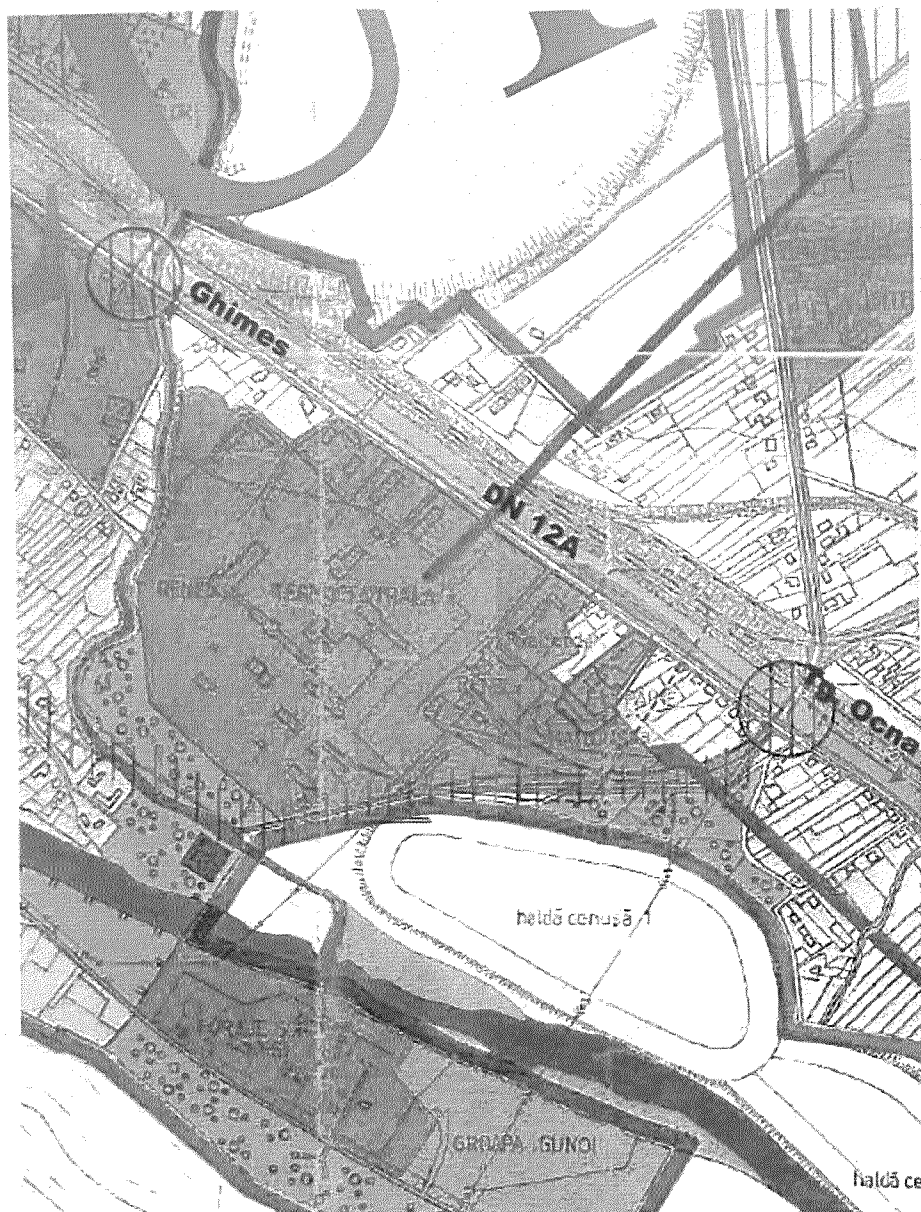
Art. 22 - împrejurimi

Împrejmuirea proprietății se va face la limitele laterale și posterioară ale acesteia. Împrejmuirea pe latura de est se va face la o distanță de 13 m față de axul Căii Moldovei, înălțimea maximă a acesteia va fi de 2.00 m.



Întocmit,
Arh. Cătrinel Ciornei



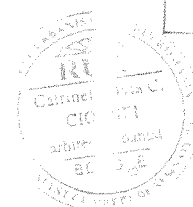
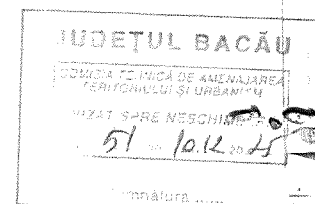


LEGENDA LIMITE

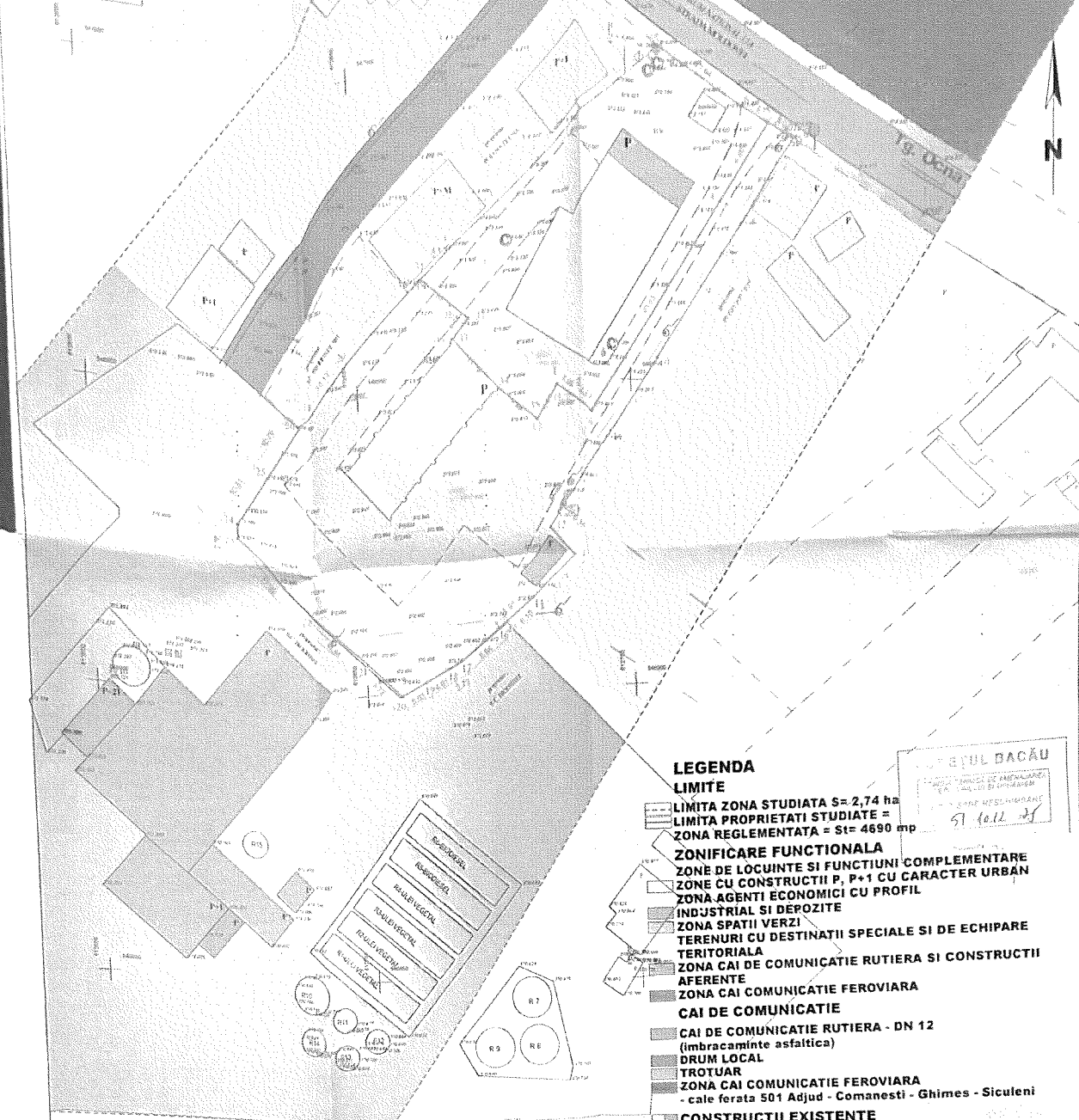
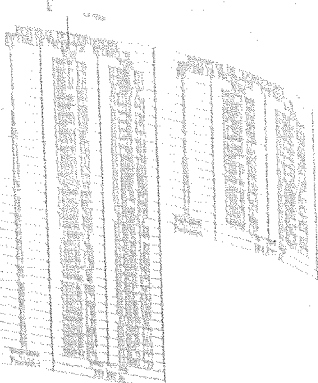
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 2,74 ha
- LIMITA AMPLASAMENTE STUDIASTE St= 4690 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1 CU CARACTER URBAN
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1 CU CARACTER RURAL
- ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL
- INDUSTRIAL SI DEPOZITE
- AGRO-ZOOTEHNICE
- ZONA PARCURI, RECREERE, AGREMENT SI TURISM
- TERENURI CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE
- TERITORIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA CAI COMUNICATIE FERROVIARA
- TERENURI PENTRU RESELE TEHNICO EDILITARE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- APE CURGATOARE



VERIFICATOR	NUMELE	SEMNAȚURA	CURINȚA	REFERAT DE VERIFICARE / NR / DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. B-dul Unirii, nr. 13, bl. 5/1 C.U.I. RO41238582 J4/1124/2019 Tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com				Beneficiar: CHEPTANUS FLORIN IULIAN Amplasament: STR. MOLDOVEI, NR. 26, ORAS COMANESII, JUDE. BACAU Denumire proiect: Schimbare destinatie fabrica de paine in centru medical pentru recuperare si ingrijire paliativa, extindere cladire C1 si schimbare destinatie mobil din magazine la unitate si atelier mecanic in centru de ingrijire medicala, ingrijire paliativa si asistenta sociala Titlu planșă: INCADRARE IN TERITORIU SCARA: 1/5000 DATA: 07.2024 FAZA: DOC. AVIZ
Proiectat	arh. Catrinel Ciornei			PROIECT NR. 05.2024
Proiectat	arh. Catrinel Ciornei			PLANSA U0
Desenat	arh. Catrinel Ciornei			



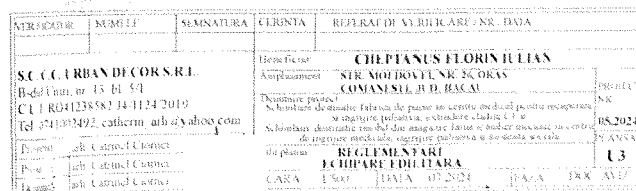
LEGENDA

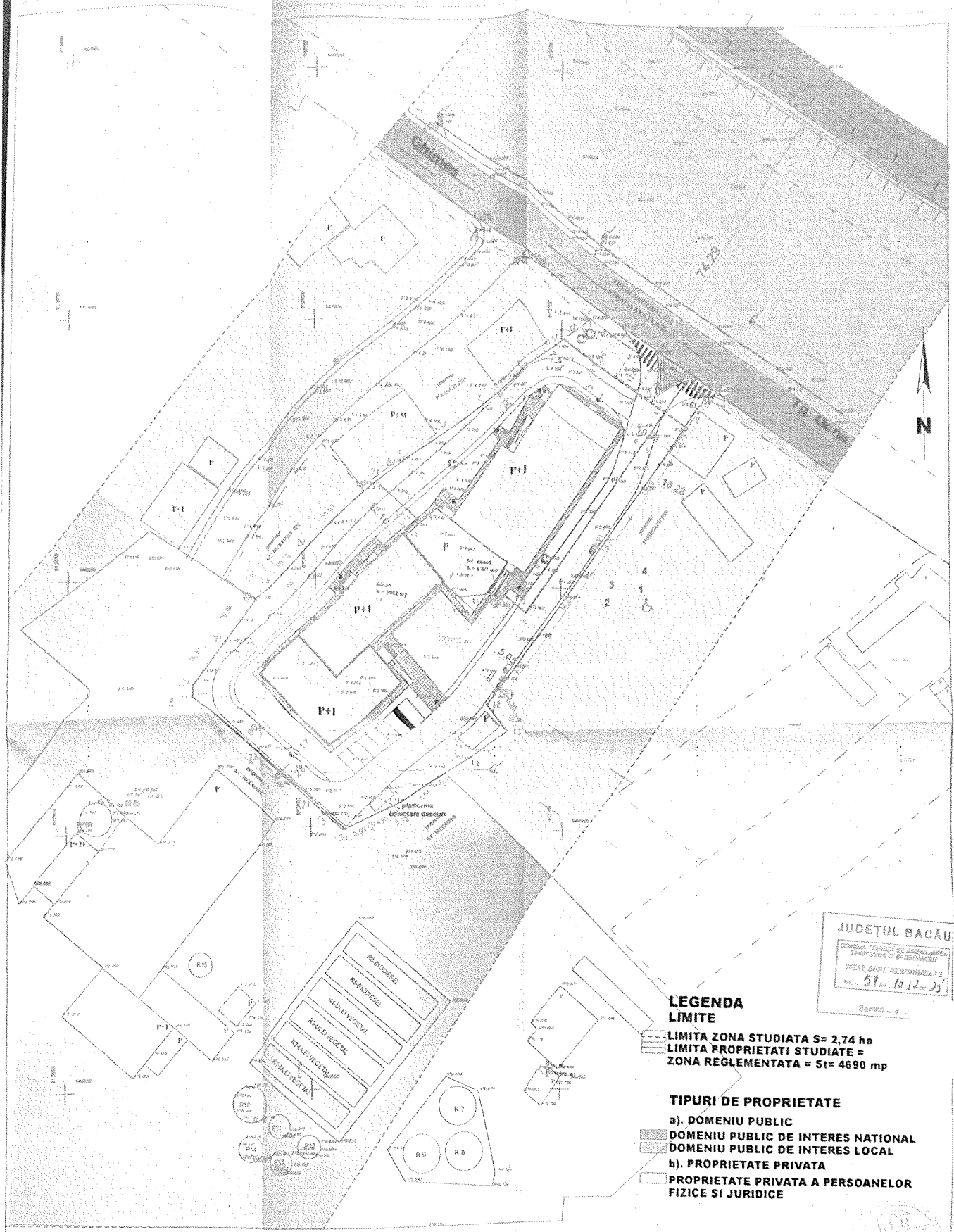
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 2,74 ha
- LIMITA PROPRIETATI STUDIATE =
- ZONA REGLEMENTATA = St= 4690 mp
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONE DE LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1 CU CARACTER URBAN
- ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL
- INDUSTRIAL SI DEPOZITE
- ZONA SPATII VERZI
- TERENURI CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE
- TERITORIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA CAI COMUNICATIE FERROVIARA
- CAI DE COMUNICATIE**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DN 12 (imbracaminte asfaltica)
- DRUM LOCAL
- TROTUAR
- ZONA CAI COMUNICATIE FERROVIARA
- cale ferata 501 Adjud - Comanesti - Ghimes - Siculeni
- CONSTRUCTII EXISTENTE**

SEFUL DACAU
 SCALA 1:1000
 31.10.12

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	Acces amplasament neamenajat conform necesitati noii functiuni	Amplasare acces amplasament
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Funciune existenta incompatibila cu cerintele beneficiarului	Schimbarea destinatiei terenurilor

PROIECTANT	NUMELE	SIGNATURA	CI/INTIT	REPERA DI VIZUPLICARE NR. DATA
S.C. C. URBAN DECOR S.R.L.	FLORIN IULIAN			
B-dul Unirii, nr. 13, bl. 5/1				
CU: 1 RO 11238582 J4/11/24/2019				
Tel: 0741042492, catheon. arch@yaho.com				
Proiectat	arh. Catalin Costin			
Proiectat	arh. Catalin Costin			
Direc	arh. Catalin Costin			
SITUAIE EXISTENTA				U1
SCALA	1:500	DATA	07.2024	DATA



[illegible]