

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA COMUNEI BUHOCI

Nr 2023 din 19.03.2024



REFERAT/RAPORT DE
SPECIALITATE

Ca urmare a cererii adresate de d-ul Gelu Tudorache arhitect urbanism – elaboratorul proiectului PUZ - “CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE”, reprezentant al beneficiarului acestui proiect d-ul NASTU TOMITA, cu domiciliul in judetul Ilfov, orasul Voluntari, strada Soseaua Erou Nicolae Iancu, nr. 111, inregistrata la nr. 1912 din 14.03.2024.

Potrivit prevederilor art 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

- (1) Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.

Prin proiectul de hotărâre ce are la baza prezentul referat se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat “CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE”, proiect nr. 3.1.2023, elaborat de SC BIROU DE ARHITECTURA „Gelu Tudorache,, SRL, având ca obiect, propunerea de introducere a terenului reglementat, S= 40.632 mp, avand nr. cadastral 62847 in intravilan si schimbarea functiunii din „teren agricol situat in extravilan,, in „unitati industriale si depozitare,, urmând toate etapele și procedurile prevăzute de lege, în baza cărora s-au obținut avizele impuse de normele juridice în materie, respectiv cele impuse prin certificatul de urbanism nr.7 din 03.02.2023 emis de Primaria Comunei Buhoci,

Terenul reglementat este situat in extravilanul comunei Buhoci, in vecinatatea DN 2F avand categorie de folosinta teren agricol. Vecinatatiile proprietatii studiate sunt urmatoarele :

- N – terenuri private nr. Cadastral 61215, terenuri arabile
- S – DE 194 drum balastrat DN 2F – Bijghir
- E – DE drum de exploatare pamant
- V – DN 2F drum national asfaltat Bacau - Vaslui

Planul urbanistic zonal a fost supus informării și consultării publicului, etapă ce s-a finalizat prin Raportul informării si consultării publicului, întocmit de arhitectul sef al comunei Buhoci, ce se propune a fi însușit de autoritatea deliberativă. La baza actului administrativ stau toate avizele prevazute de lege precum: avizul de oportunitate nr. 12 din 07.06.2023 si

avizul tehnic nr. 53 din 07.03.2024, emise de Arhitectul șef al Consiliului Județea Bacău , cu următoarele prevederi propuse P.U.Z – R.L.U :

Zonificare functionala : ID – Unitati Industriale si Depozitare

Funcțiunea dominată a zonei

– producție și depozitare

Funcțiuni complementare admise :

- Circulație pietonală și carosabilă
- Stationarea autovehicule (parcage, garaje)
- Echiparea tehnică edilitară și construcții aferente

Utilizare functionala

Utilizări permise :

- Sedii ale unor companii și firme
- Producție industrială
- Parcage
- Spații verzi
- Spații de prezentare expunere/stalpi/piloni publicitari/totemuri/panouri publicitare

Utilizări interzise :

- Activități de producție poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitari de material re folosibile
- Platforme de recolectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- 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
- Funcțiuni industriale poluante

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 60 %
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim admis 1,2
- Regimul de înălțime maxim admis P+2, maxim 60 metri pentru corpul fabricii propriu-zise
- Regim de aliniere – limite edificabil;
 - La o distanță de 22,00 m față de axul DN 2F la Vest
 - la o distanță de 10,00 m față de limita proprietății spre Nord
 - la o distanță de 6,00 m față de limita proprietății spre Sud și Est

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unitatilor productive si accesul pietonilor se vor face in corelare cu organizatia circulatiei majore si conform avizelor obtinute de la administratorul drumului national si politia rutiera.

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

Va fi asigurat numarul minim de locuri de parcare pentru autoturizme, camioane si utilaje, conform normelor de proiectare valabile.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :- Toate utilitatile se vor asigura prin racordarea la retele edilitare publice, sau private in sistem individual.

Racordarea la utilitati se fa face pe cheltuiala beneficiarului conform prevederilor HG 525/1996, art.13, alin. 2 si conform art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice, conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri - Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

Protectia mediului

- Functiunea propusa nu va prezenta surse de poluare peste limetele admise, pentru mediul inconjurator (sol, apa, aer). Daca se impune , se vor lua masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizarea activitatilor destinate protectiei mediului. Pe amplasament nu vor exista substante toxice sau periculoase ce ar necesita masuri de asigurare a conditiilor de protectia factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

Utilitatile necesare unei bune fuctionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor iar la faza de proiectare DTAC va fi obtinut avizul Autoritatii Aeronautice Civile din Romania (justificata de inaltimea de 58 de metri a fabrici propriu-zise)

(In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal.)

Față de cele mai sus menționate, în conformitate cu art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a),

art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-e), alin. (3) lit. c), alin. (5), art. 48¹, art. 54 alin. (2), art. 56 alin. (4), art. 58-61 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale si Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3), art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), alin. (4)-(5), art. 199 alin. (1)-(2), art. 243 alin. (1) din O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare va rog sa supuneti spre dezbateri si aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentata.

p.Arhitect-sef,

Dantes Florea

