

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobare PUD, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, județul Bacău
- „Construire hale și racord la utilități”

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 26.09.2023.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Comănești, nr. 41207 din 15.09.2023;
- Rportul de specialitate nr. 41207/b din 15.09.2023, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești, prin care propune aprobarea PUD privind investiția: „Construire hale și racord la utilități”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, județul Bacău, întocmit de S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.;
- Solicitarea primită din partea beneficiarului Ifimoaie Ionuț;
- 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.

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. e, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. d, 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 de Detaliu pentru obiectivul: „Construire hale și record la utilități”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, beneficiar Ifimoaie Ionuț, conform proiectului nr. 15/25.08.2022, întocmit de S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L, 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 12 luni de la data adoptării.

Art.4 Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, beneficiarului Ifimoaie Ionuț, 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.

Președinte de ședință,
Consilier local
Constantin Anastasiu

Contrasemnează,
Secretar general
jurist Daniela Chirilă

Nr. 154
Din 26.09.2023



PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Beneficiar
IONUȚ IFTIMOAI

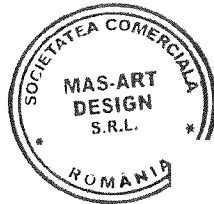
Adresa
Jud. Bacău, oraș Comănești
CF65842

Proiectant
S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
Nr. proiect MAS 15 / 25.08.2022

Listă de semnături

Proiectant

S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.



Urb. Ana CODAU



Urb. Denisa – Sorina LUNGU

Urb. Maria – Andreea POPA

1.3. DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA

- **Încadrarea în teritoriul administrativ al Orașului Comănești**

Terenul ce a generat prezenta documentație este amplasat în proximitatea zonei centrale a orașului Comănești, la Est de aceasta, in zona platformei comerciale (PENNY MARKET, KAUF LAND, DEDEMAN) si are adresa strada Vasile Alecsandri, nr. 18. Terenul poate fi identificat cu numărul cadastral 65842.

Fig. 1 Încadrare la nivel zonal



- **Vecinătățile terenului**

- E: Teren proprietate privată de interes public – zonă aferentă benzinărie MOL și PENNY MARKET
- V: Teren proprietate privată de interes public – zonă aferentă benzinărie ROMPETROL
Teren proprietate privată
- N: Teren proprietate privată – teren viran
- S: Teren proprietate privată – teren viran

- **Descrierea imobilului: configurarea terenului - dimensiuni, accese, orientare**

Terenul aflat în studiu însumează o suprafață de 1285 mp.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul aflat în studiu, se află situat între proprietăți private, având acces indirect pietonal la Str. Moldovei (DN12) dar și str. Vasile Alecsandri, trecerea realizându-se pe un teren adiacent aflându-se în proprietatea familiei Iftimoaie Ionuț și Maria.

Teritoriul studiat face parte din ansamblul industrial - comercial, situat în estul centrului civic al orașului Comănești.

În urma analizei situației existente se observă o tendință continuă de transformare a zonei într-un punct local comercial (platformă comercială).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT

Zona studiată este localizată la Est de centrul civic al orașului Comănești, la Nord-Est de centrul de agrement Trotuș, pe strada Vasile Alecsandri. Principalele circulații majore din vecinătatea zonei studiate sunt:

- **Nord:** str. Moldovei (DN 12A)
- **Est:** str. Vasile Alecsandri

2.3. CIRCULAȚIA

Rețeaua de drumuri publice

Pentru amplasamentul propus rețeaua de drumuri publice este reprezentată de Străzile Moldovei (DN 12A) și Vasile Alecsandri. Accesul principal, de natură pietonală, se realizează din str. Moldovei, stradă de categoria a III-a. Artera din care se realizează accesul la teren printr-o circulație carosabilă este reprezentat de Strada Vasile Alecsandri, o artera de circulație, de categoria a III-a, reprezentând o axă de legătură a zonei sudice a orașului Comănești. Îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului este în stare bună.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul acestui studiu este liber de construcții.

Fondul construit pe terenurile din imediata vecinătate este alcătuit din (două) blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime P+8, dar și din construcții cu destinația de comerț și servicii (Kaufland, Penny market, Dedeman, MOL, Rompetrol) cu regim de înălțime de P.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Strada Vasile Alecsandri este echipată cu rețea de utilități – electrice, gaz, apă și canalizare. Construcția nu va afecta rețeaua de rigole pluviale.

CAPITOLUL 3 PREZENTAREA INVESTIȚIEI / REGLEMENTĂRI

3.1. DESCRIEREA PROPUNERILOR ANSAMBLULUI - FUNCȚIONALITATE, CONFORMARE ȘI AMPLASARE

Conform temei program a beneficiarului pe terenul de 1285 mp, urmează a se construi un spațiu de producție, prezentare produs, depozitare și dotări complementare cu regim de înălțime de P+2 (parter și 2 etaje) pe strada Vasile Alecsandri, nr. 18.

Conformarea funcțională și volumetrică va fi specifică unor construcții cu destinația de depozitare / producție, prezentare produs și dotări complementare.

Documentația are ca obiect:

- întocmirea unei documentații de urbanism în baza prevederilor legale, stipulate în certificatul de urbanism.

Construcția realizată se va retrage de la limita nordică - 3,00 m, estică – 6,00 m și alipită limitei de proprietate, vestică - 3,50 m 0,60 m, sudică – 11,00 m.

Accesul pietonal pe parcelă se propune a se realiza prin intermediul arterei de circulație Str. Moldovei iar cel carosabil din Str. Vasile Alecsandri, acesta urmând a fi amenajat de către beneficiar. Amenajarea parcelei va asigura atât spații verzi, mobilier urban, cât și circulații pietonale în afara ariei edificabile, în conformitate cu tema de proiectare, astfel încât noua dezvoltare să se integreze în cadrul arealului existent – profil comercial / producție.

3.6. INDICATORI PROPUȘI

Conform P.U.G. oraș Comănești, dar și a documentațiilor de urbanism ulterioare, terenul se află într-o zonă destinată funcțiunii industrie și depozitare în proximitatea unei zone destinate funcțiunilor comerciale, a serviciilor (a unităților economice) de interes public, general.

Pentru zona studiată sunt admiși următorii indicatori:

- Regim maxim de înălțime - nu este specificat
- P.O.T. – nu este specificat
- C.U.T. – nu este specificat

Luându-se în considerare evoluția zonei, confirmată prin modificările aduse prin documentații de urbanism ulterioare, cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să fie asigurată integrarea propunerii în zonă.

Prin prezenta documentație se propun următorii indicatori urbanistici (pentru terenul de arie 1285 mp):

- POT max = 55%
- CUT max = 1,64
- Rh maxim = P+2
- Înălțime maximă la cornișă= 12,0 m
- Înălțime maximă la coamă= 16,0 m

Retragerile față de limitele de proprietate:

- min. 3,00 m – față de limita nordică
- min. 11,00 m – față de limita sudică
- alipită limitei de proprietate m și 6,00 m – față de limita estică
- min. 0,60 m și 3,50 m – față de limita vestică

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform prevederilor PSI.

**alipirea la limita de proprietate se va permite doar cu condiționarea ca perețele aflat pe limita de proprietate să fie rezistent la foc minim 180 min. (conform indicativului P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)*

CAPITOLUL 4

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Propunerile de dezvoltare au fost făcute în raport cu prevederile documentațiilor existente în zonă cât și a intervențiilor realizate în vecinătăți.

- Propunerea de dezvoltare este gândită unitar ca și sistem de accese carosabile, pietonale, ca tendință de consolidare a caracterului de zonă cu caracter productiv, comercial și de servicii.
- Propunerea va respecta Regimul de înălțime al construcțiilor existente.
- Soluția propusă se va raporta la caracterul zonei în care este amplasat terenul.

4.1. DATE DE TEMĂ CARE AU STAT LA BAZA FORMULĂRII PROPUNERILOR

Utilizare funcțională – industrie și depozitare

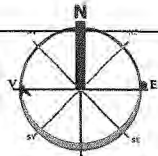
Înălțimi maxime – P+2

Terenul ce face obiectul PUD este de 1285 mp.

4.2. CONDIȚIONĂRI CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PROPUNERILOR:

- P.U.G. oraș Comănești
- Suprafața terenului
- Infrastructura existentă

PUD



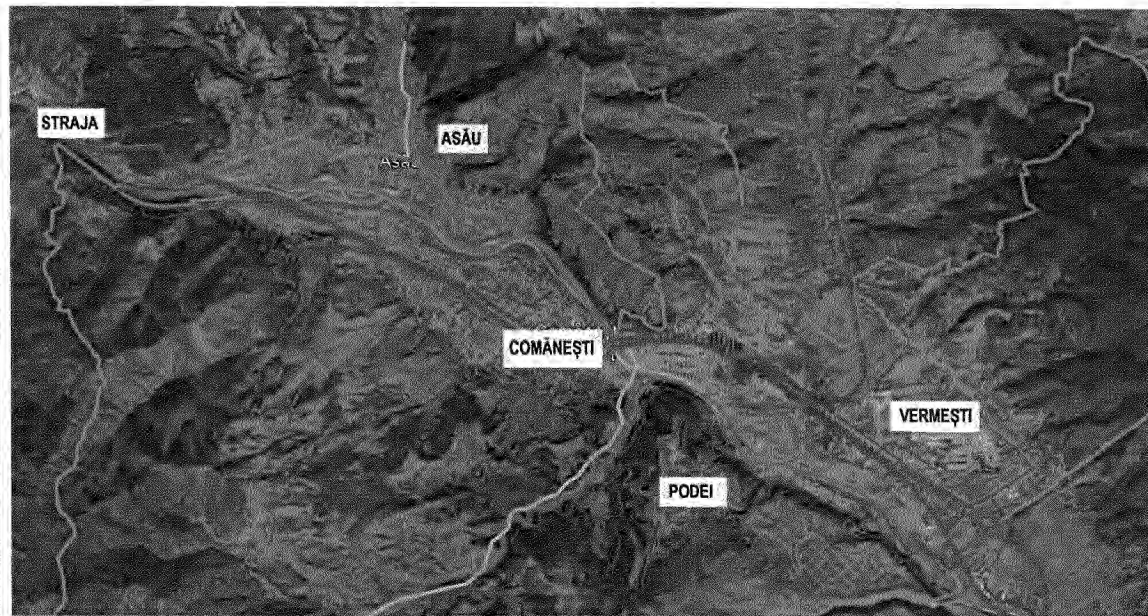
Plan Urbanistic de Detaliu

Localitatea Comănești

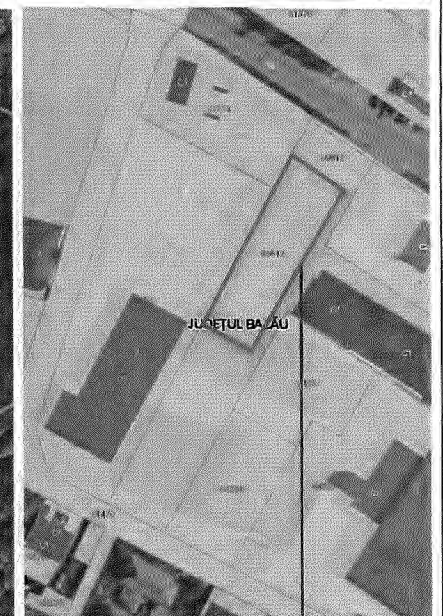
Denumire beneficiar: IFTIMOAI E IONUT
Teritoriul administrativ: UAT Comănești



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SATELITARĂ



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ANCP, E-TERRA



LEGENDĂ

□ Parcela generatoare PUD

Limite

▬ Limită intravilan UAT Comănești

Circulații

▬ Drum național

▬ Drum județean

▬ Drum comunal

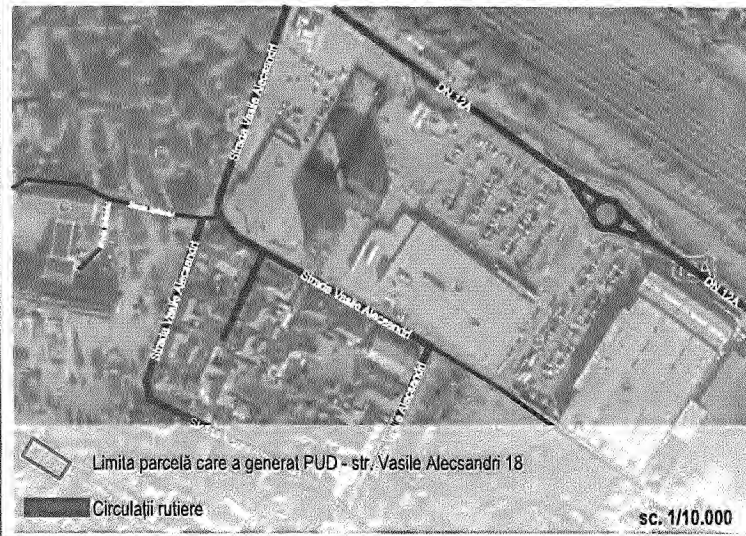
▬ Cale ferată

▬ Gara Comănești

▬ Artere rutiere principale

Cadru natural

▬ Ape



Limita parcelă care a generat PUD

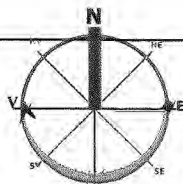
Imobil identificat cu nr. cadastral 65842, situat în intravilanul orașului Comănești.

Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate din Extrasul CF, terenul cu nr. cadastral 65842, în suprafață de 1285 mp, teren liber de construcții.

Destinația actuală a terenului este de curți construcții, iar cea stabilită prin PUG-UTR 16 și Regulamentul aferent, este zonă industrială.

Verificator/Expert	MAR-ART DESIGN	Semnatura	Cerința	Referat Nr. / Data:	Pr. Nr.
IPS .ART DESIGN	S.C. MAR-ART DESIGN S.R.L.			Beneficiar: IFTIMOAI E IONUT	MAS 19/25.08.2022
Proiectant	Urb. Ana CODAU	Semnatura	Scara:	Proiect:	Faza:
	Urb. Ana CODAU		1:10000	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru Construire hală și racord la utilități	P.U.D.
Desenat / proiectat	Urb. Denise-Sonnia LUNGU		Data:	Planșă:	Planșă nr.
	Urb. Maria-Andreea POPA		august 2022	ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL - SISTEM SATELITAR	A01

PUD



Plan Urbanistic de Detaliu

Localitatea Comănești

Denumire beneficiar: Iftimoaie Ionuț

Teritoriul administrativ: UAT Comănești

LEGENDĂ

Limite

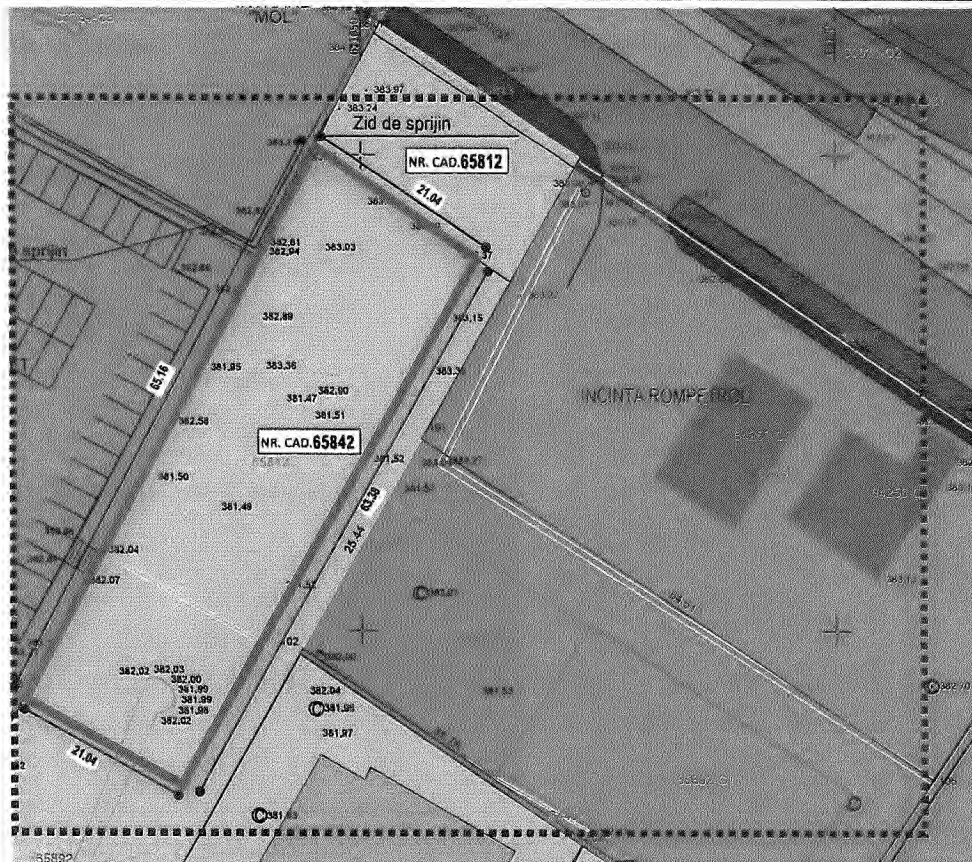
- Parcela generatoare PUD
- Limită fond construit actualizat

Căi de comunicație

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

Zonificare funcțională

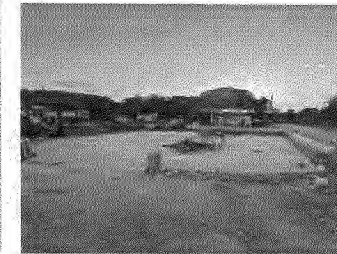
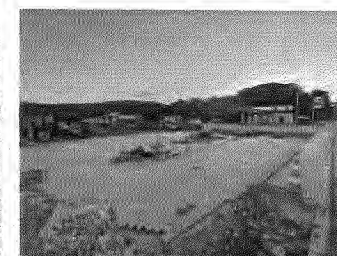
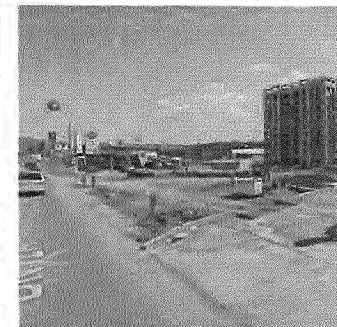
- Locuire și funcțiuni complementare
- Comerț și servicii
- Spații verzi/agrement
- Teren neconstruit



65842 NUMĂR CADASTRAL PARCELĂ STUDIATĂ

Suprafața teren = 1285 mp

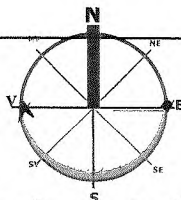
Destinație existentă teren = Cc (Curți Construcții)



Verificator/ Expert				Referat Nr. / Data:	
MAS-ART DESIGN arhitectura + urbanism		S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L. CUI RO28921781, J19/361/2011		Beneficiar: IFTIMOAIE IONUȚ Proiect: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru "Construire hală și racord la utilități"	
Semnatura		Cerinta		Pr. Nr. / Data:	
Sef proiect: Urb. Ana CODAU Proiectant: Urb. Ana CODAU Desenat / proiectat: Urb. Denisa-Sorina LUNGU, Urb. Maria-Andreea POPA		Semnatura: _____ Scara: 1:500 Data: august 2022		Pr. Nr. / Data: MAS 15/25.08.2022 Faza: P.U.D. Localitatea Comănești, Județ Bacău Plansa nr. A03	



PUD



Plan Urbanistic de Detaliu

Localitatea Comănești

Denumire beneficiar: Iftimoaie Ionuț
Teritoriu administrativ: UAT Comănești

LEGENDĂ

Limite

- Parcela generatoare PUD
- Limită parcele conform OCPI

Situație propusă prin P.U.D.

Limite

- Limită edificabil propus
- Edificabil propus

Căi de comunicație propuse

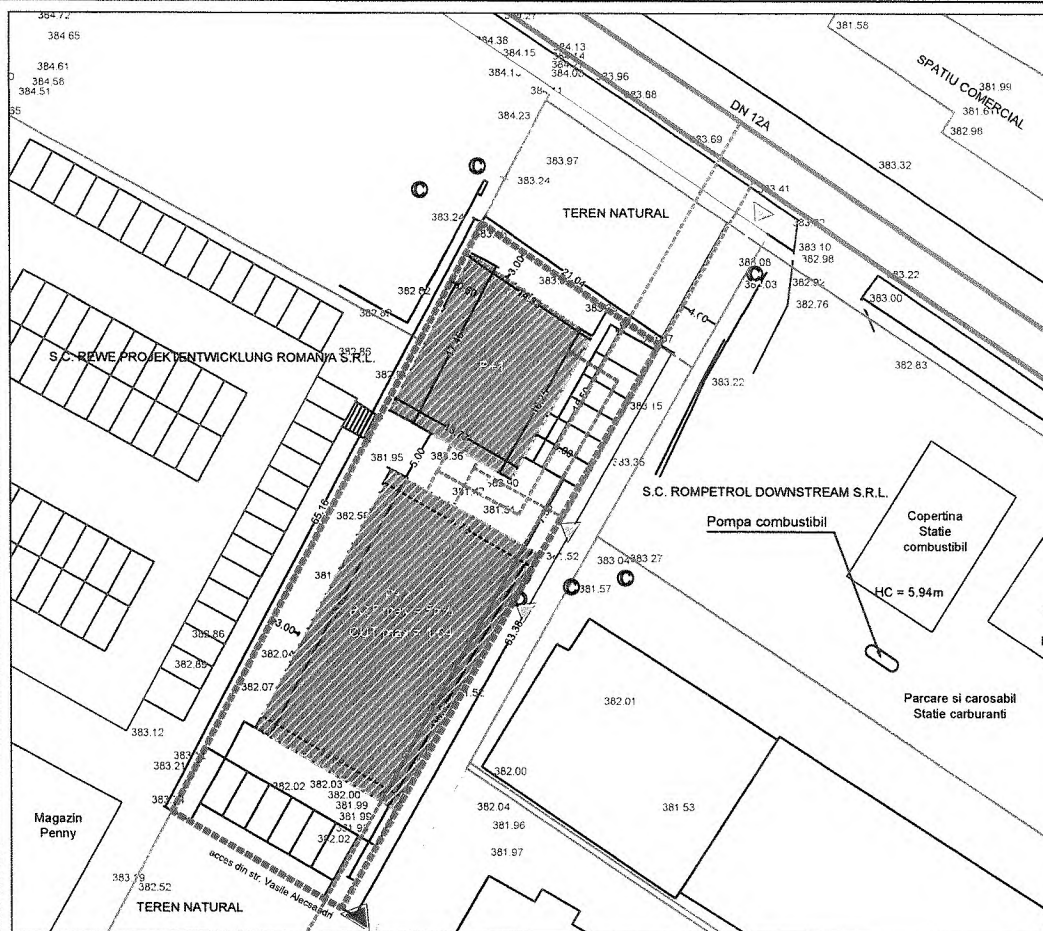
- Acces pietonal
- Acces auto

Rețele edilitare existent

- Rețea gaze
- Rețea apa
- Rețea LEA

propus

- Rețea gaze
- Rețea apa
- Rețea LEA
- Rețea LEA



65812 NUMĂR CADASTRAL PARCELĂ STUDIATĂ

Verificator/ Expert	MAS-ART DESIGN Nume S.R.L.	Semnatura	Cerinta	Referat Nr. / Data:	Nr.
MAS-ART DESIGN arhitectura + urbanism	S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L. CUI RO28921781, J19/361/2011			Beneficiar: IFTIMOAIE IONUȚ	MAS 15/25.08.2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Proiect:	Faza:
Sef proiect	Urb. Ana CODAU		1:500	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru "Construire hală și racord la utilități"	P.U.D.
Proiectant	Urb. Ana CODAU			Localitatea Comănești, Județ Bacău	
Desenat / proiectat	Urb. Denisa-Sorina LUNGU Urb. Maria-Andreea POPA		Data: august 2022	Plansa: REȚELE EDILITARE - REGLEMENTĂRI	Plansa nr. A05

