



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 603 DIN 27.12.2022

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + 2E ; RACORD STRADAL, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI (APA, CANALIZARE, ELECTRIC, GAZ), POST DE TRANSFORMARE; ORGANIZARE A EXECUTIEI CONSTRUCȚIEI în Str. Triumfului, Tarla 24, nr. cad. 86343, din mun. Bacău, jud. BACĂU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata

BENEFICIARI: RAȚI IOAN-VIOREL și RAȚI LUMINIȚA

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.12.2022 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 184043/29.09.2022, prin care d-nii Rati Ioan-Viorel și Rati Luminița, prin împuternicit Parnuta David, solicită aprobarea în ședința Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z.;
- Certificatul de Urbanism nr. 131/24.02.2021 eliberat de Primăria Municipiului Bacău ;
- Avizul de Oportunitate nr. 176162/05.11.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 136480/21.04.2022 ;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 187557/10.10.2022;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău cu nr. 187561/10.10.2022 ;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 189727/14.10.2022;
- Nota de Fundamentare nr.187566/10.10.2022 ;
- Studiu de Impact nr.187566/1/10.10.2022 ;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 210130/1/16.12.2022 ;
- Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 210130/2/16.12.2022 ;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 210130/3/16.12.2022 ;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.623/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 779/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACĂU S.A. cu nr. 53/20.01.2022 ;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Comisia de avizare Nivel CA2 Centru Operațiuni Retea Electricitate - Delgaz Grid S.A cu nr. 83/10.03.2022;
- Avizul de principiu cu nr. 213471501/21.12.2021 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament Acces la Retea;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 742/27.01.2022 ;
- Adresa nr. 817764/23.12.2021 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență « Mr. Constantin Ene » al Județului Bacău ;
- Notificarea Direcției de Sănătate Publică a Județului Bacău – Departamentul de Supraveghere în Sănătate Publică - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igienă Mediului cu nr. 2259/20.01.2022 ;
- Acordul Municipiului Bacău – Direcția Patrimoniu cu nr. 142115/12.05.2022 ;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a municipiului Bacău, condiționat de amenajarea trotuarului în fața locuințelor, acordat în ședința din data de 14.01.2022 ;
- Avizul favorabil al Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier cu nr. 524183/14.01.2022 ;
- Decizia etapei de încadrare nr. 15/04.03.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău ;
- Studiul geotehnic faza PUZ – Proiect nr. 798/2020 întocmit de I.I. TARCAN MARIUS-DORU;

-Procesul-Verbal de Receptie nr. 1055/2022 emis de O.C.P.I. Bacau ;
-Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 14.04.2022 ;
-Prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau, aprobat prin H.C.L. nr. 84/13.04.2012 si Regulamentul Local de Implicare a Publicului in Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism si Amenajare a Teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 109/10.05.2012;
-Prevederile art. 25, alin. (1), art. 31[^]3, art. 32, alin. (1), lit. c), art. 45, lit. b), art. 47, alin. (1), alin. (2), alin. (3), lit. h) si alin. (5), art. 56, alin. (4), alin. (6) si alin. (7) din Legea nr. 350/2001, actualizata, privind amenajarea Teritoriului si Urbanismul;
-Prevederile art. 140, ale art. 196, alin. (1) lit. a), ale art. 197 si ale art. 243, alin. (1), lit. a) si lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;
In temeiul art. 129, alin. (14) si art. 139 alin. (3) lit. e) si alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

H O T A R A S T E :

ART.1 – (1) Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INSIRUITE CU REGIM DE INALTIME P + 2E; RACORD STRADAL, BRANSAMENTE LA UTILITATI (APA, CANALIZARE, ELECTRIC, GAZ), POST DE TRANSFORMARE; ORGANIZARE A EXECUTIEI CONSTRUCTIEI in Str. Triumfului, Tarla 24, nr. cad. 86343, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, conform Anexei nr.1 – Plansa 03 si Anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. care fac parte integranta din prezenta hotarare. **BENEFICIARI: RAȚI IOAN-VIOREL si RAȚI LUMINIȚA**, din jud. Bacau. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

(2) Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :

- suprafata reglementata : 2.540,00 m.p., nr. cad. 86343;
- UTR 22;
- **Funcțiunea propusa: Locuinte Individuale si functiuni complementare - LI cu subzona de locuinte tip duplex (6 parcele) si functiuni complementare (2.036,20 m.p.) si subzona de cai de comunicatie auto si pietonale (503,80 m.p.);**
- **Funcțiuni predominante:** locuirea, compusa din locuinte individuale insiruite si functiuni complementare;
- Regim de inaltime: P + 1/P + 2;
- H max cornisa = 7,00 m/9,00 m;
- POT max = 50 %;
- CUT max = 1,2;
- retragerea minima fata de aliniament = 6,00 m.l. (fata de str. G-ral Grigore Cantili);
- retrageri minime fata de limitele laterale = 3,50 m.l. fata de limita de proprietate din partea de Nord-Est si 3,50 m.l. fata de limita de Sud-Vest;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = 0,60 m.l.;
- circulatii si accese: se asigura acces carosabil pentru fiecare locuinta din str. G-ral Grigore Cantili, fara a afecta traficul auto si pietonal al arterei principale de circulatie; Se propune cedarea suprafetei de 95,25 m.p. teren catre domeniul public dupa realizarea trotuarului de catre beneficiar la str. G-ral Grigore Cantili, pe partea locuintelor propuse;
- amenajarea unui numar de 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta;
- echiparea tehnico-edilitara: racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele.

Autorizatia de construire se va obtine pe intreg imobilul doar in contextul construirii imobilului conform plansei 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

ART. 2 – Primarul Municipiului Bacau va aduce la indeplinire prezenta hotarare prin Directia Urbanism.

ART. 3 – Prezenta hotarare va fi comunicata d-lui Primar al Municipiului Bacau, O.C.P.I. Bacau (hotararea insotita de documentatia de aprobare a P.U.Z.) in vederea notarii in cartea funciara, beneficiarului, Directiei Urbanism, Biroului Autorizatii in Constructii, Serviciului Urbanism si Planificare Strategica, Compartimentului Planificare si Mobilitate Urbana, Monumente, Compartimentului Secretariat si Comisii si Compartimentului GIS.

ART. 4 – Prin grija d-lui Secretar General al Municipiului Bacau, prezenta hotarare va fi comunicata la Institutia Prefectului – Judetul Bacau, in vederea verificarii legalitatii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae – Ovidiu Popovici.

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETĂRUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



 Clădiri existente - locuințe individ. și s.

 Clădiri existente - lăcaș de cult

 Gospodărie comunală - cimitir

 Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

 Aneze

 Clădiri propuse - locuințe tip duplex

 Suprafață edificabilă

 Acces carosabil

 Acces pietonal

1

Indicativ poziție în plan parcelă propusă

POT	majority proposal	= 50%
CUT	majority proposal	= 1.20
POT	minority proposal	= 30.65%
CUT	minority proposal	= 0.74

Σ συνολικά των ετήσιων αλλαγών, σε %						
Σύνολο αλλαγών, σε %						
Υπό-άξ.	Επιπρόσθετο από %	Ποσοστό αλλαγών	Σύνολο	Λογική επιπρόσθετο	Οριστική	Σύνολο
1	$\frac{1}{2} \times 100$	100	0.00	0.00	0.00	0.00
2	$\frac{1}{2} \times 88$	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	$\frac{1}{2} \times 83$	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	$\frac{1}{2} \times 88$	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	$\frac{1}{2} \times 88$	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	$\frac{1}{2} \times 12$	12.12	0.00	0.00	0.00	0.00
Σύνολο	25.40.00					

Zona funcționare	4 trimestre		Prețuri	
	\$/cap de locuitor	1000 lei / cap	\$/cap de locuitor (avg)	% din total
Locuitorii în locuințe complet echipate, din care:	0.00	0.00	2036.79	80.17
- locuințe	0.00	0.00	779.50	30.85
- spații verzi în sălăți	0.00	0.00	1267.70	49.32
Căi de comunicații, din care:	0.00	0.00	\$83.00	19.83
- cabloane parțiale	0.00	0.00	276.00	10.85
- telefonie	0.000.0	0.00	132.95	5.21
- servicii postale prin e-mail și servicii de comunicații prin e-mail	0.00	0.00	55.75	3.76
Teren agricol:	2169.00	100.00	0.00	0.00
Suprafață totală teren:	2169.00	100.00	2169.00	100.00

Zona Funciunele	Risorse		Progetti	
	Sommaria (cop)	% del total	Sommaria (cop)	% del total
Localitè e Progetti complessivamente, alla care:	0.00	0.00	297.27	68.37
- Income	0.00	0.00	776.50	22.35
- spese per la cura	0.00	0.00	1.292.77	37.67
Cil dei comunitari, alla care:	657.60	26.34	1559.73	39.63
- carichi per la cura	780.20	20.41	1979.03	51.35
- Income	1.000.00	5.55	284.70	8.20
Totale per la cura:	2640.00	74.04	6.96	0.99
Totale per la cura:	3421.00	100.00	3421.00	100.00

Donner

RECEIVED
RUR
Medicine - Andreas A.
IGNA
architect
D.E.

[illegible]

P.U.Z. ȘI R.L.U. *deman;*
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE ÎNSIRUITE, P+2E
STR. TRIUMFULUI, TARLA 24, MUN. BACĂU

BENEFICIAR: RAȚI IOAN VIOREL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



LE AL MUN. BACAU
U POPOVICI

FIȘA PROIECTULUI

Denumire proiect: P.U.Z. construire ansamblu locuințe înșiruite cu regim de înălțime P+2E, racord stradal, bransamente la utilități (apă, canalizare, electric, gaz) , post de transformare, organizare a execuției construcției, str. Triumfului tarla 24, Bacău ,mun. Bacău.

Beneficiar: Rați Ioan Viorel

Proiectant general: S.C. IM DESIGN STUDIO S.R.L.
șos. Nicolina, nr. 101, bl. 996, sc. D, parter, C.P. 700711,
mun. Iași, jud. Iași, România, J22/2064/2015, CUI
35238758

Proiectant de specialitate S.C. SIGHT V-ART PROJECT S.R.L.
Str. Gării, nr. 9, loc. Albești, jud. Mureș, România

Colectiv de elaborare:

Șef de proiect:
arh. Mădălina – Andreea IGNA

Proiectant:
arh. Madalina – Andreea IGNA



Proiect nr.: IMDS 16/2021

Faza: P.U.Z. ȘI R.L.U.

București, 2022

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LFC – Locuințe și funcțiuni complementare

CC – Căi de circulație

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul studiat prin PUZ.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție, prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale / de detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor planuri urbanistice de detaliu – PUD.
- Modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor planuri urbanistice zonale – PUZ.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se fac numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumire în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice, zonificare.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;

- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu modificările ulterioare;
- Normele metodologice de plicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), cu modificările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.
- Legea locuinței nr.114/1996 (republicată).
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. ului se va desfășura după cum urmează:

• Lucrări ce necesită autorizație de construire

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, care urmează să fie efectuate la construcțiile existente / propuse, se vor emite de Consiliul Local, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

• Lucrări ce nu necesită autorizație de construire

- reparații la înprejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

În cadrul PUZ-ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice, zonificare", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din zona studiată pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu schimbarea destinației terenului agricol și respectarea prezentului regulament.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru:

- locuințe și funcțiuni complementare;
- căile de comunicație rutieră: străzi și trotuare;

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru parcela studiată se propun următoarele retrageri:

- minim 6,00 m față de aliniament, str. General Grigore Cantilli;
- minim 3,50 m față de limitele laterale (Hcornisă max /2);
- minim 0,60 față de limita posterioară;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu / salvare / salubritate.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max 0,20 m înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Intervenții propuse în zona studiată:

- amenajarea accesului pe parcelă, a aleilor pietonale și auto din incintă;
- amenajarea drumului de acces (str. General Grigore Cantillii – 1 banda pe sens de 2,70 m + trotuar de 1,00 m lățime) și a sistemului de colectare al apelor pluviale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor / amenajărilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării echipării tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, iluminat public, gaz și telecomunicații, pe bază de proiect tehnic.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului propus prin acest proiect prin comasări sau subîmpărțiri.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se vor prevedea spații verzi amenajate spre spațiul public - stradă, care vor participa la agrementarea incintei respective. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu 1 arbore / 100 mp gazon.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Amplasamentul studiat are o suprafață de 2540,00 mp (vezi planșa "Reglementări urbanistice, zonificare") și cuprinde următoarele zone funcționale:

- Zona de locuințe tip duplex cu regim de înălțime P+1 / P+2 și funcțiuni complementare (LI duplex) – S = 2036,20 mp ;
- Zona căi de comunicație: parcuri și trotuare – S= 503,80 mp.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA DE LOCUINȚE TIP DUPLEX ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LI duplex), S = 2036,20

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1. Zona de locuințe tip duplex cu regim P+1 / P+2 și funcțiuni complementare (LI duplex) cuprinde ansamblul de locuințe tip duplex cu regim de înălțime P+1/P+2 (S = 778,50 mp) și spațiile verzi private (grădini) (S = 1257,70 mp).

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulație pietonală și auto;
- anexe locuință;
- spații verzi publice / private (grădini);
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art.4. Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3.).

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- orice intervenție este condiționată de respectarea PUZ-ului și regulamentului local de urbanism.

Art.6. Utilizări interzise:

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- construcții de locuit care prin conformare, volumetri și aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice – incendii, explozii;
- în raport cu zona funcțională: se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
- sunt interzise locuințele colective în zona de locuire individual cu regim de înălțime P, P+1, P+2 niveluri;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise funcțiuni industriale.

Art.7. Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Art.8. Interdicții totale de construire: nu este cazul.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului propus.

Condiții de construibilitate locuințe tip duplex

Parcelă	Suprafața (mp)	Front la stradă	Retrageri minime de la (m)			
			Stradă	Limita posterioră	Dreapta	Stânga
1	515,36	19,30	6,00	0,60	3,50	0,00
2	370,88	12,00	6,00	0,60	0,00	0,00
3	370,88	12,00	6,00	0,60	0,00	0,00
4	370,88	12,00	6,00	0,60	0,00	0,00
5	370,88	12,00	6,00	0,60	0,00	0,00
6	541,12	13,93	6,00	0,60	0,00	3,50
TOTAL	2540,00					

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Distanța construcțiilor față de aliniament va respecta tabelul cu condițiile de construibilitate pentru fiecare parcelă.

Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei și față de cea posterioară va respecta tabelul cu condițiile de construibilitate pentru fiecare parcelă.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte.

Art. 12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Construcțiile de locuințe trebuie amplasate astfel încât pentru toate încăperile de locuit orientate spre sud, să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiu de iarnă.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se recomandă orientarea spre nord a scărilor, bucătăriilor, zonelor de depozitare sau a băilor

Art.13. Circulații / accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică.

Pentru ansamblul de locuințe tip duplex se va asigura:

- acces carosabil pentru fiecare locuință;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință;
- acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor de minim 3,00 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență

Art.14. Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Treptele scărilor de acces la parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal. Se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Art.15. Necesarul de parcaje

Se va asigura min 1 loc de parcare / parcelă și 1 garaj inclus în clădirea de locuit, sau min. 2 locuri de parcare / parcelă de 5,00 m x 6,00 m.

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi P+1 / P+2 (7,00 m / 9,00 m până la cornisă).

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor propuse va fi modernă și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Garajele și anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale.

Soculu:

- se interzice utilizarea gresiei și a faianței;

Tâmplărie:

- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat cu termopan, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Tencuieli / zugrăveli:

- se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;
- pot fi folosite și elemente decorative pe fațadă, cum ar fi lemnul sau caramida aparentă;
- se interzice folosirea de culori stridente și sclipicioase;

Acoperiș:

- se recomandă șarpante din lemn simple, cu pante simetrice, în 4 sau 2 ape, fără coame rupte sau suprapuse;
- se interzice folosirea azbocimentului, tablei zincate și a învelitorilor bituminoase;

- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor sau a ferestrelor de mansardă;
 - orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă;
 - burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- Firme
- se interzice amplasarea de firme din tablă / plexiglass / autocolante;
 - se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile propuse vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice, cu respectarea normelor în vigoare:

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, fără a deteriora imaginea clădirilor;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, iar racordarea va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- pentru colectarea deșeurilor menajere se vor prevedea tomberoane / containere ce se vor amplasa pe platforme gospodărești de 2 mp / parcelă, la minim 10,00 m fara de ferestre;
- se va prevedea 1 groapă de compost de 1 mp / 100 mp grădină, la minim 10,00 m față de ferestre.

Art.19. Spații plantate

Se vor prevedea spații verzi amenajate spre spațiul public - stradă, care vor participa la agrementarea incintei respective. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu 1 arbore / 100 mp gazon.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

- de partea pereților cu ferestre: 5,00 m în cazul arborilor și 1,50 m în cazul arbuștilor;
- de partea pereților fara ferestre: 2,00 m în cazul arborilor și 1,50 m în cazul arbuștilor;

Art.20. Împrejmui

Amplasamentul studiat va avea împrejmuiți transparente / semi-opace decorative cu înălțimi de minim 1,50 m + soclu opac de minim 0,30 m.

Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

Porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior. Porțile de acces pietonal vor avea 1 m lățime, iar cele de acces auto, min. 3 m lățime.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, semi-opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii (proprietar al împrejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

Sunt interzise împrejuririle din panouri de beton prefabricat. Se recomandă materiale precum lemnul sau metalul.

Tratamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art. 21. Indicatori urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare al terenului:
 - POT maxim propus = 50%
- Coeficientul maxim de ocupare al terenului
 - CUT maxim propus = 1,20
- Regimul maxim de înălțime:
 - P+1 / P+2 (7,00 m / 9,00 m până la cornisă)

CĂI DE COMUNICAȚIE – CC, S = 503,80 mp

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1. Zona pentru căi de comunicație (CC) cuprinde: zona parcarilor (276,00 mp), zona trotuarelor (132,55 mp) și zona terenului care se dorește a fi cedat domeniului public, pentru modernizarea str. General Grigore Cantilli (S = 95,25 mp).

Art. 2. Funcțiunea dominantă este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto, a bicicliștilor și pietonilor.

Art. 3. Funcțiuni complementare:

- rețele tehnico-edilitare;
- semnalizare rutieră;

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4. Utilizări permise:

- Modernizarea și amenajarea străzilor propuse și trotuarelor pe bază de proiect tehnic;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- orice intervenție este condiționată de respectarea PUZ-ului și regulamentului local de urbanism.

Art. 6. Utilizări interzise:

- neasigurarea scurgerii apelor pluviale în mod corespunzător;
- executarea de lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- executarea de construcții, panouri publicitare, împrejuriri sau plantații care să împiedice vizibilitatea pe străzi, în curbe și în intersecții;
- amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

Art.7. Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Art.8. Interdicții totale de construire: nu este cazul.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Caracteristici ale parcelelor

Rețeaua stradală din zona studiată se compune din străzi de categoria III, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00

Categoria străzii	Viteza de bază - km/oră
III	40...50

Art. 10. Amplasarea clădirilor față de aliniament: Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor: Nu este cazul.

Art. 12. Orientarea clădirilor față de punctele cardinale: Nu este cazul.

Art.13. Circulații / accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, de 3,00 m lățime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.14. Circulații / accese pietonale

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6 - 20 cm, în mod curent 15 cm.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Art.15. Necesarul de parări

Se va asigura min 1 loc de parcare / parcelă și 1 garaj inclus în clădirea de locuit, sau min. 2 locuri de parcare / parcelă de 5,00 m x 6,00 m.

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor: Nu este cazul

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor: Nu este cazul

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, stâlpii pentru telecomunicații;

- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate:

- canalizare ape pluviale;
- canalizare ape menajere;
- alimentare cu apă;
- gaze naturale;
- telecomunicații;
- alte rețele.

La stabilirea traseului conductelor de distribuție trebuie respectate distanțele minime până la construcții, instalații sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislația în vigoare.

Art.19. Spații plantate: Nu este cazul.

Art.20. Împrejmui: Nu este cazul.

Art. 21. Indici urbanistici: Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Mădălina - Andreea IGNA



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1055 / 2022

Întocmit astăzi, 11/03/2022, privind cererea 15405 din 25/02/2022
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 769 din 17/02/2022

1. **Beneficiar:** RAȚI IOAN-VIOREL

2. **Executant:** Biris Daniela

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentatie plan urbanistic zonal in scopul:CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INSIRUITE CU REGIM DE INALTIME P+2E,RACORD STRADAL,BRANSAMENTE LA UTILITATI (APA,CANALIZARE,ELECTRIC,GAZ)POST DE TRANSFORMARE, ORGANIZARE A EXECUTIEI CONSTRUCTIEI.

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
29	10.03.2022	inscris sub semnatura privata	PFA BIRIS DANIELA
29	10.03.2022	inscris sub semnatura privata	PFA BIRIS DANIELA
29	23.02.2022	inscris sub semnatura privata	PFA BIRIS DANIELA
769	17.02.2022	act administrativ	OCPI BACAU
1	25.02.2022	inscris sub semnatura privata	PFA BIRIS DANIELA
29	23.02.2022	inscris sub semnatura privata	PFA BIRIS DANIELA
131	24.02.2021	act administrativ	PRIMARIA MUN.BACAU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1055 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Planul Urbanistic Zonal este realizat in intravilanul municipiului Bacau pe imobil identificat cu nr cad 86343. Suprafata reglementata prin PUZ este de 2540 mp.
Dupa aprobare prin hotararea consiliului local a documentatiei, este obligatoriu sa transmiteti hotararea la OCPI.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
86343	Avertizare	Receptia 1603592: Imobilul TR-546-1 se suprapune cu terenul 86343 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1603592: Imobilul TR-546-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

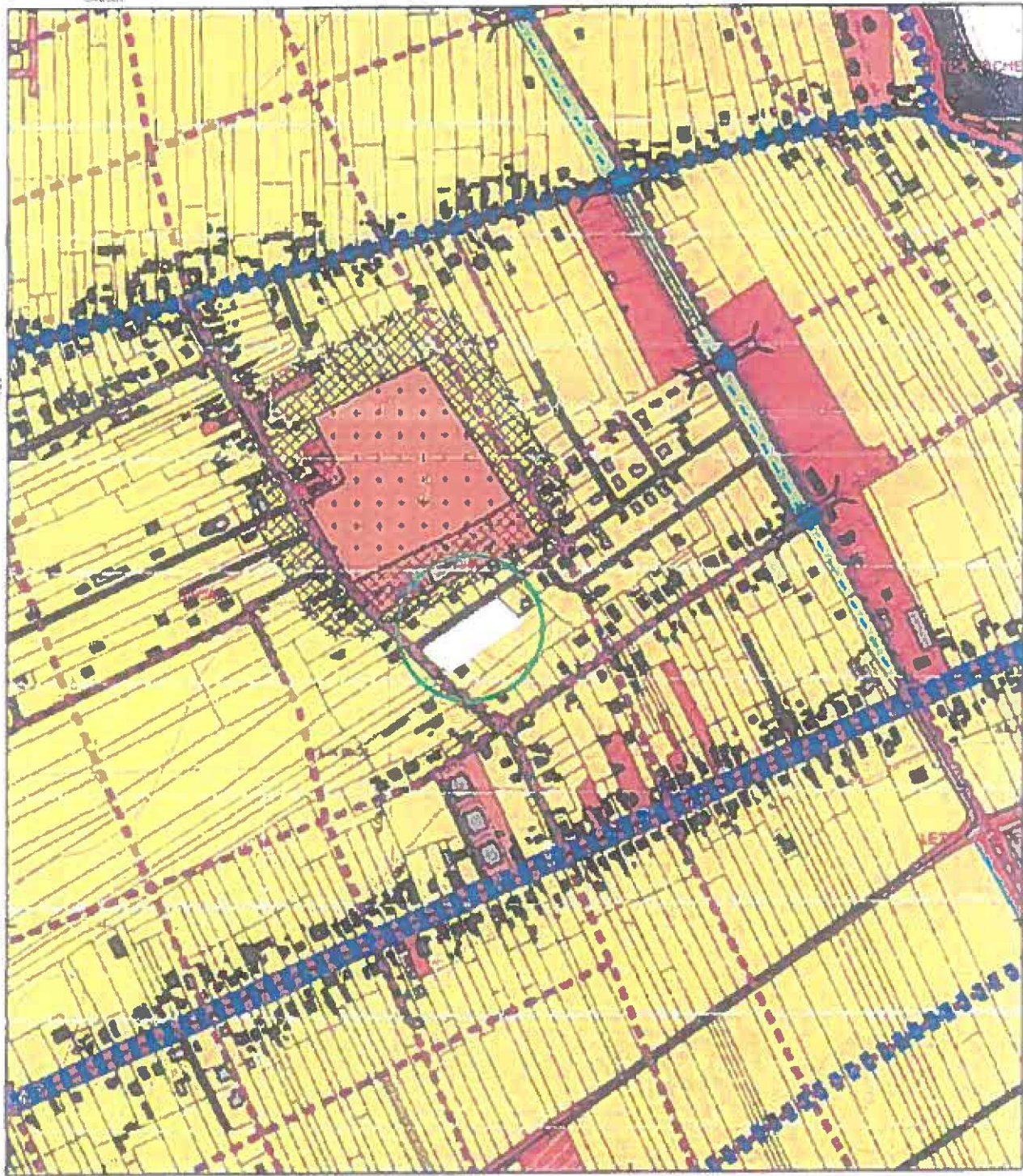
Inspector
OANA DANIELA MOSNEGUTU

Oana-
Daniela
Mosnegutu

Semnat digital de
Oana-Daniela
Mosnegutu
Data: 2022.03.11
09:05:03 +02'00'

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SCARA 1:5.000

L-35-54-B-b-3-41



Amplasament studiat: IE 86343; UAT BACĂU

Limită intravilan
Dolimitare UAT

Prezentul document recepționat
e valabil însoțit de procesul verbal
de recepție 1055/11.03.2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
15405/25.02.2022
(nr. de înregistrare/data)

Recepționat
Oana Daniela Moșneguțu

Oana-Daniela
Mosnegutu

Digitally signed by Oana-
Daniela Mosnegutu
Date: 2022.03.11
09:06:16 +02'00'

BIRIS
DANIELA

Digitally signed by BIRIS
DANIELA
Date: 2022.03.10 19:51:04
+02'00'

DATA				MODIFICĂRI EFECTUATE		FIRMA PE	
Verificator / Expert				Nume	Semnătură	Cerință	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică (titlu/nr /data)
S.C. IM DESIGN STUDIO S.R.L.				șos. Nicolina, nr. 101, bl. 996, sc. D, parter, C.P. 700711, mun. Iași, jud. Iași, România, nr. înreg. 322/2064/2015; CUI 35238758			BENEFICIAR Reti Ioan Viorel
SPECIFICAȚIE				NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	INVESTIȚIE
Manager				arh. Ioan-Răzvan Moile		1:5000	P.U.Z. construire ansamblu locuințe îngruite cu regim de înălțime P+2E, record strădal, bransamente la utilități (apă, canalizare, electric, gaz) post de transformare, organizare a execuției construcției
Șef proiect specialitate:				arh. Mădălina Andreea Igna			AMPLASAMENT
Proiectat:				arh. Mădălina Andreea Igna		Date: 2022	TITLU PLANȘĂ
Desenat:				arh. Mădălina Andreea Igna			Plan de încadrare în zonă
							Faza:
							P.U.Z.
							Planșa nr
							07

Pr Nr
IMDS
16/2021