



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 161 DIN 28.04.2023

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P + 1E; IMPREJMUIRE
TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR in Str. Poet Andrei
Muresanu, nr. 16, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe
teren proprietate privata
BENEFICIARI: MOISA BOGDAN-IONUT si MOISA LAURA**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de
28.04.2023 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 Primaria Municipiului Bacău sub nr. 109574/31.01.2023, completată cu cererea nr. 112369/08.02.2023, prin care dl. Moisa Bogdan-Ionut solicită aprobarea în ședința Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z.;
- Certificatul de Urbanism nr. 593/06.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacău ;
- Avizul de Oportunitate nr. 176145/05.11.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 128717/29.03.2022 ;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 176145/05.11.2023;
- Nota de fundamentare nr.113904/13.02.2023;
- Studiu de Impact nr.113904/1/13.02.2023;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău cu nr. 113897/13.02.2023 ;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 117498/22.02.2023
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 135403/1 din 18.04.2023;
- Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 135403/2 din 18.04.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 135403/3 din 18.04.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.173/27.04.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 207/27.04.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 1043/28.12.2021, cu prelungirea valabilității până la data de 06.07.2023;
- Avizul favorabil cu nr. 214088718/03.02.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Exploatare Mentenanta Retea El. Echipa Acces Retea Electricitate Bacău cu nr. 1004106420/31.12.2021;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 11160/21.12.2021;

- Avizul favorabil nr. 832197/27.12.2021 emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau;
- Notificarea Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau – Departamentul de Supraveghere in Sanatate Publica - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului cu nr. 39675/17.12.2021 ;
- Adresa cu nr. 101251/25.01.2023 a Directiei Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Bacau;
- Adresa nr. 738/19.01.2022 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau;
- Studiul geotehnic preliminar intocmit de S.C. ECO GEO PREST S.R.L. ;
- Declaratia autentificata sub nr. 882/25.08.2021 la Biroul Individual Notarial Dobranis Maria-Simona;
- Procesul-Verbal de Receptie nr. 3511/2021 emis de O.C.P.I. Bacau;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 23.03.2022;
- 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. 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) și art. 139 alin. (3) lit. e) și 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 LOCUINTA INDIVIDUALA P + 1E; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR in Str. Poet Andrei Muresanu, nr. 16, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, conform Anexei nr.1 – Plansa U4.1 – Reglementari Urbanistice - Zonificare si Anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. care fac parte integranta din prezenta hotarare. BENEFICIARI: MOISA BOGDAN-IONUT si MOISA LAURA, din jud. Bacau. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

(2) Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :

- conversia functiunii din « Zona locuinte colective, zona institutii publice si servicii » in « Zona locuinte individuale si functiuni complementare » ;
- suprafata reglementata : 282,00 m.p., nr. cad. 78134;
- UTR 7 ;
- functiunea propusa: - **LI – Locuinte individuale si functiuni complementare;**
- regim de construire P + 1E;

- POT max admis = 75%;
- CUT max admis = 2,0;
- Hmax. = 16,00 m;
- retragerea minima de la aliniament = 2,20 m.l. fata de limita de Sud-Vest (str. Poet Andrei Muresanu);
- retrageri minime față de limitele laterale ale parcelei = 1,00 m.l. fata de latura de Nord-Est si 0,60 m.l. fata de latura de Sud-Est;
- retrageri minime fata de limitele posterioare ale parcelei = 1,00 m.l. fata de latura de Nord-Vest;
- circulații și accese: accesul auto si pietonal in/din incinta se va realiza din Str. Poet Andrei Muresanu, fara a afecta traficul auto si pietonal al principalei artere de circulatie; locurile de parcare se vor amenaja in incinta amplasamentului, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele.

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
ADRIAN MOCANU



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

STR. POET ANDREI MURESANU, NR.16,
TARLA 78, PARCELA 13
MUN. BACĂU, JUD. BACĂU

MUN. BACĂU JUD. BACĂU

4.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- ZONIFICARE -

Suprafață teren
amplasament propus = 282,00 mp

LEGENDĂ

LIMITE

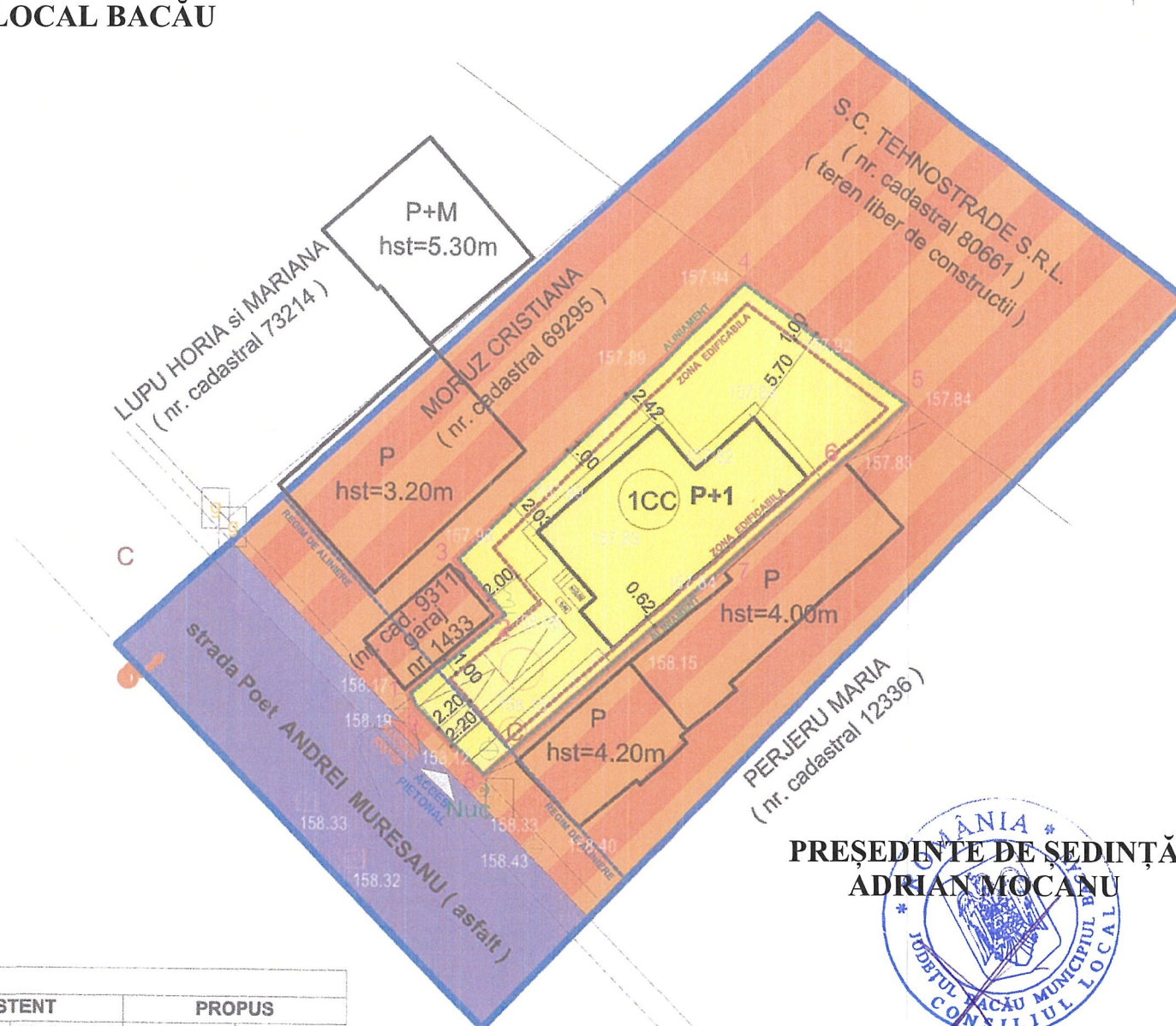
- LIMITA AMPLASAMENT ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA AMPLASAMENT PUZ

FUNCȚIUNI

- ZONĂ MIXTĂ: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULAȚII

- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU

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

[Signature]

BILANT TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă mixtă: zonă locuințe colective, zonă instituții publice și servicii	1193,57	83,36	911,57	63,67
2. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	0,0	0,0	282,00	19,69
3. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	238,33	16,64	238,33	16,64
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1431,90	100,00	1431,90	100,00

BILANT TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă mixtă: zonă locuințe colective, zonă instituții publice și servicii	282,00	100,00	0,0	0,0
2. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	0,0	0,0	282,00	100,00
3. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	282,00	100,00	282,00	100,00

POT maxim admis → 75,00%
CUT maxim admis → 2,0

S = 282 mp



PROIECTANT GENERAL
SC PRODUMUS SRL
BACĂU
Nr. înregistrare R.C J04 / 2337 / 1992



NOTA
Sistem de proiectie : X , Y - STEREO 70
Sistem de referință altimetric: Z - Marea NEAGRA

Denumire lucrare : CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Beneficiari : MOISĂ BOGDAN - IONUȚ ȘI LAURA
Amplasament : Strada Poet ANDREI MURESANU, nr. 16, municipiul BACĂU, județul BACĂU, (nr. cadastral 78134)

PROIECT NR. 36
DIN: 2021

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRIILOR

TITLU PLANSA:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE -
PLANȘA: U4.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. - 7

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare

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

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare municipiului Bacău.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bacău nr. 84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr. 114/20.04.2016 – HCL nr. 385/29.12.2016.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic General al comunei va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în

conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Țesutul urban al orașului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale, astfel:

3.4. Împărțirea terenului în unități teritoriale de referință (UTR) este prezentată în planșa „Unități teritoriale de referință”; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele U.T.R. 7

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al municipiului Bacău.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru incintă se va asigura accesul pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor

de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis poate fi P+1 , $h_{max} = 16m$

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, specifice zonei se recomandă ca prescripții:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei,

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

POT max admis = 75%, CUT max admis = 2.0

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: parcaje, garaje și resurse de energie (stație de încărcare pentru mașinile electrice)

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejurimi

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LI)

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LI)

Funcțiuni complementare admise ale zonei

• LC – zona de locuințe colective: institutii publice, servicii si alte servicii nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire, odihna si agrement (spatii verzi amenajate); circulatie pietonala si carosabila, stationare autovehicule (parcaje, garaje).

- IS – institutii publice si servicii: locuire, odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizări interzise

- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

V. - Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială se află în UTR 7



Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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