



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 224 DIN 31.05.2023

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA, FOISOR, GARAJ; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A
EXECUTIEI LUCRARILOR in Str. Prelungirea Bradului, nr. 23, din mun. Bacau, jud.
BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata
BENEFICIAR: IRIMIA CRISTINA MARIA**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.05.2023 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. 127262/22.03.2023, prin care d-na Irimia Cristina Maria solicita aprobarea în ședința Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z.;
- Certificatul de Urbanism nr. 718/24.08.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacău ;
- Avizul de Oportunitate nr. 185118/07.12.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 136467/21.04.2022;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr.131049/3.04.2023;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău cu nr.131055/3.04.2023;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 131671 din 03.04.2023;
- Raportul Direcției Juridice cu nr.148369/1/25.05.2023;
- Raportul Direcției Urbanism cu nr. 148369/2/25.05.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.237/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr.281/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Nota de fundamentare nr. 131059/03.04.2023 și Studiul de Impact nr. 131059/1/03.04.2023 ;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 138/17.02.2022, cu prelungirea valabilității până la data de 24.08.2023 ;
- Avizul favorabil cu nr. 213531738/03.02.2022 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A., cu prelungirea valabilității până la data de 24.08.2023;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Exploatare Mentenanta Retea Electricitate CORE Bacău cu nr. 126/31.03.2022;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 14491/17.02.2022;
- Acordul favorabil din punct de vedere al securității la incendiu cu nr. 332199/23.05.2022 emis de Inspectoratul 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. 3592/04.02.2022;
- Acordul prealabil al Administratorului Drumului Public cu nr. 118584/27.02.2023;
- Adresa nr. 9/15.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău;
- Avizul pozitiv al Comisiei de Circulație cu nr. 2/09.06.2022;
- Adresa Direcției Județene pentru Cultură Bacău cu nr. 1630/19.05.2022;
- Avizul nr. 42/20.12.2022 al Consiliului Județean Bacău;
- Studiul geotehnic faza PUZ întocmit de S.C. VLAD STUDIO DESIGN S.R.L.;
- Procesul-Verbal de Recepție nr. 4120/2022 emis de O.C.P.I. Bacău;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism exprimat în ședința din data de 14.04.2022;
- Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, modificată și completată ;

-Prevederile Legii 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau, aprobat prin H.C.L. 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) 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, FOISOR, GARAJ; **IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR** in Str. Prelungirea Bradului, nr. 23, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, conform Anexei nr.1 – Plansa U 2 – Reglementari Urbanistice - Zonificare si Anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. care fac parte integranta din prezenta hotarare. BENEFICIAR: IRIMIA CRISTINA MARIA, din jud. Bacau. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

(2) Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :

- scoaterea de sub interdictia definitiva de construire a imobilului cu nr. cad. 8653/2 (IE 74666);
- suprafata reglementata : 500,00 m.p.;
- UTR 5 ;
- functiunea propusa: - LI – Locuinte individuale si functiuni complementare;
- regim de construire P + 2;
- POT max admis = 40%;
- CUT max admis = 1,2;
- Hmax. = 16,00 m;
- retragerea minima de la aliniament = 4,00 m.l. fata de limita de Nord;
- retrageri minime față de limitele laterale ale parcelei = 3,00 m.l. fata de latura de Est si Vest;
- retrageri minime fata de limitele posterioare ale parcelei = 0,60 m.l. fata de latura de Sud;
- circulatii și accese: accesul auto si pietonal in/din incinta se va realiza din calea de acces in indiviziune care face legatura cu Str. Prelungirea Bradului, 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-edilitara: racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele.

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.

PRESEDINTE DE SEDINTA
DAN-GABRIEL BITIRE

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





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Baza legală a elaborării RLU	2
1.3. Domeniul de aplicare	3
1.4. Condiții de aplicare	3
1.5. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	7
3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	8
IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
4.1. Unități și subunități funcționale.	8
V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) 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 RLU

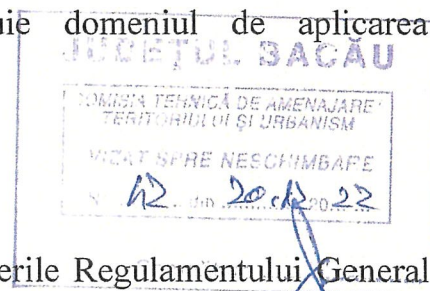
- (1) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor 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 parcecelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.
- (2) 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
 - Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
 - Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
 - Legea apelor 107/1996
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
 - Legea nr. 114/1996 a locuințelor

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- 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 privind regimul juridic al drumurilor
- Lege 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

(3) Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3. Domeniul de aplicare

(1) Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei U2. Reglementari urbanistice zonificare face parte din intravilanul municipiului Bacău și constituie domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.



1.4. Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.
- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

1.5. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Onești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.
- (2) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.
- (3) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(1) Protecția calității apelor

Investițiile ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

(2) Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

(3) Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul executiei lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

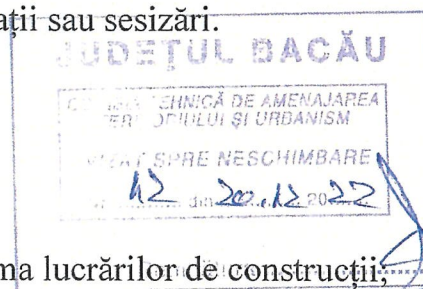
La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

(4) 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 etanși, 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.



(5) Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

(6) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

(7) Salubritate

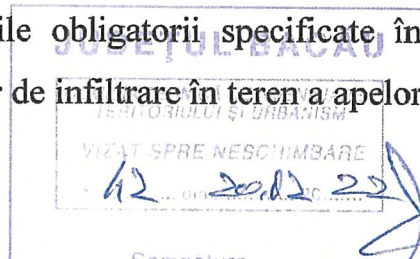
Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne cu roțile sau cu sac din material plastic.

Dacă prin lucrări asupra terenului, sau în mod întâmplător, se vor descoperi vestigii arheologice se va anunța primăria și Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Bacău, în scopul descărcării de sarcină arheologică, sau pentru începerea procedurii de clasare, în cazul vestigiilor de interes național, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare.”

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

- (1) Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).
- (3) Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.



III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea cerințelor de asigurare a securității circulației publice.
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de minim 4,0 m față de limita de proprietate stradală către calea de acces. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:
- față de limita căii de acces din interiorul zonei studiate de minim 4,0 m;
 - față de limitele laterale a lotului de minim 3,0 m;
 - față de limita posterioară a lotului de minim 0,6 m.
- (3) 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 – RGU).

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) 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 (conform art. 25 – RGU).

- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform (conform art. 26 – RGU).
- (3) Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.
- (4) Accesul la amplasament se va realiza pe latura de nord, din strada Prelungirea Bradului. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețeaua existentă de energie electrică.
- (2) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Parcela care a generat PUZ are o suprafață de 500,00 mp și formă neregulată, cu o deschidere la drumul de acces de 20,67 m și o adâncime maximă de 15,79 m.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform art. 34 și anexa 6 din R.G.U..

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4.1. Unități și subunități funcționale.

- (1) Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizației de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări.

- (2) Funcțiunea propusă prin prezenta documentație, pentru parcela cu nr. cadastral 8653/2, este de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

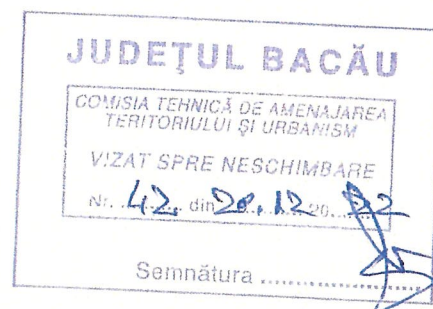
V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- (1) Pentru zona „locuințe individuale și funcțiuni complementare” ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele (cf. R.G.U.):

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- *tipul de subzonă funcțională*

- LI - locuințe individuale existente
- LIp - locuințe individuale propuse



Art. 2 – *funcțiunea dominantă a zonei*

- Locuire, compusă din locuințe individuale existente/propuse, cu un regim de înălțime (P - P+2 niveluri), cu caracter urban

Art. 3 – *Funcțiunile complementare admise ale zonei:*

- (1) Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- Instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- Odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- Circulații pietonale și carosabile
- Staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- Echipare tehnico-edilitară și construcții aferente

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – *Utilizări permise*

- Locuințe individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri în toate subzonele LI. Și LIp.
- Investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban
- Modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret
- Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

Subzona **LI** - zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime de P, P+2 niveluri:

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h_{liber} ≥ 1,40m).
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp.
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali

- Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197
 - Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei
 - Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni
- Funcțiuni turistice cu caracter interurban, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice
 - Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei
 - Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni
 - Activitatea se va desfășura numai în interior.

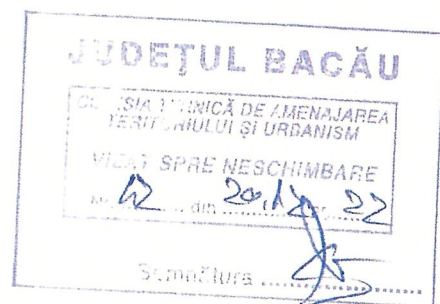
Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- Modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar pereclita stabilirea construcțiilor
- Locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- Construcții de locuit care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.)



- Activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice - incendii, explozii (art.12 din R.G.U. și Cap. II pct. 5.3 din R.L.U.)
- În raport cu zona funcțională: se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei
- Sunt interzise locuințe colective în Subzona LI - zona locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+2 niveluri
- Sunt interzise lucrările de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau pe parcelele adiacente
- Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism.

Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin P.U.Z.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

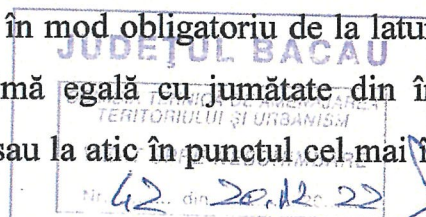
3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – amplasarea clădirilor față de aliniament - se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4 din R.L.U..

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și restul clădirilor.
- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4.00m față de aliniament
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente
- Garajele se vor retrage cu minimum 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Art. 9 – amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 24 din R.G.U. și CAP. II pct 6.5 din R.L.U., precum și cu respectarea și conservarea specificului țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor
- **Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12,00m:** clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.
- **Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 12,00m:** clădirile se vor retrage în mod obligatoriu, de la una din limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m, și cu cel puțin 0,60m față de limitele posterioare ale parcelei.
- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului nou să depășească 20.00m, mășurați de la aliniament. Astfel, se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.
- **Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute):** clădirile, inclusiv anexele, aflate pe parcelele fără front la stradă se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m. și cu cel puțin 0,60m față de limitele posterioare ale parcelei.
- **Pentru toate situațiile:** garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 0,60m față de limitele posterioare ale parcelei.



Art. 10 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

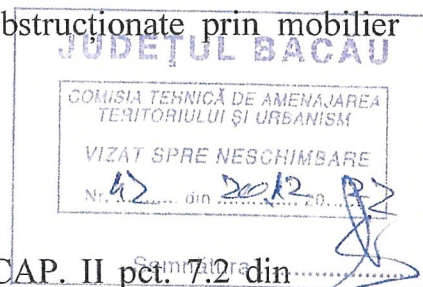
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, distanță care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor sau ale casei scării.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 – accese carosabile - se vor respecta prevederile art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.1 din R.L.U..

- **Pentru locuințele unifamiliale** cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - Accese carosabile pentru locatari
 - Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere al incendiilor
 - Alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate de maximum 25,00m cu o lățime de maximum 3,50m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
 - În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de maxim 30,00m, o singură bandă carosabilă de 3,50m lățime, cele cu o lungime maximă de 100,00m, minimum 2 benzi carosabile (7,00m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.
- **Pentru toate categoriile de construcții:**
 - Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m și o înălțime de 3,50m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență



Art. 12 -accese pietonale

- Se vor respecta prevederile art. 26 din R.G.U., CAP. II pct. 7.2 din R.L.U., precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul M.T. nr. 49/1998).
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH -193.
- Acțiunea de revitalizare a zonei de locuințe va urmări crearea unui sistem coerent de circulație pietonală, agrementată cu mobilier urban și spații verzi
- Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban
- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și dacă este posibilă crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii).

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U., CAP. II pct. 8.2 din R.L.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 13 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U și CAP. II pct. 9.2 din R.L.U.
- Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unor analize ale situațiilor distincte astfel:
 - Protejarea și punerea în valoare a vegetației existente, precum și a calităților fondului construit cu valoare de patrimoniu cultural
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- **Subzona Li - zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+2 niveluri:**
 - Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.
 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00m.
 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,00m.

Art. 14 – aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta prevederile art. 32. din R.G.U. și CAP. II pct. 9.3 din R.L.U.
- Volumetria construcțiilor noi (conformare, proporții, dimensiuni) va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent.
- Se va urmări armonizarea noilor construcții cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje

exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Se vor realiza lucrări de întreținere al fațadelor blocurilor construite în ultimele decenii.

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.
- Necesitățile de îmbunătățire a confortului de locuire și urban reclamă lucrări de reamenajare a spațiilor din construcții, în sensul măririi suprafețelor alocate spațiilor verzi și pietonale prin diminuarea numărului de parcaje, care se vor rezolva în construcții special amenajate.

Art. 15 – procentul de ocupare al terenurilor

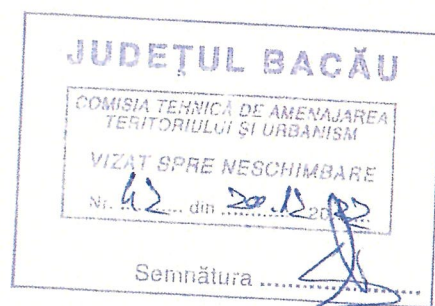
(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max} = 40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max} = 0,8 (pentru construcții cu regim de înălțime de P+1)

CUT_{max} = 1,2 (pentru construcții cu regim de înălțime de P+2)



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

Art. 16 - parcaje

- Se vor respecta prevederile art. 33 și Anexa nr.5 din R.G.U. și CAP.II pct. 10.1 din R.L.U.
- În zona cu locuințe individuale având regim de protecție se interzice utilizarea domeniului public pentru spații de parcare.
- Realizarea de garaje pe parcelele cu construcțiile existente aparținând patrimoniului cultural de interes național sau local va avea același regim de

autorizație ca și categoriile de intervenție solicitate pentru construcția principală.

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.3 din R.L.U. în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10,00m față de ferestrele locuințelor, cf. OMS 119/2014.

Art. 17 – spații verzi și plantate

- Se vor respecta prevederile art. 34 și Anexa nr.6 din R.G.U. și CAP.II pct. 10.2 din R.L.U.
- Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință private aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Art. 18 – împrejurimi

- Se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. și CAP.II pct. 10.3 din R.L.U.
- Se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre stradă a proprietăților aflate în zona de interes.
- Împrejurimile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Întocmit :

Arh. Alexandru Țornghibel



Verificat :

Arh. Cristian Lefter



JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 2018-22
Semnătura