



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 225 DIN 31.05.2023

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE IMOBIL P + 7 – 8 E – LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR in Str. Tecuciului, nr. 3, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata
BENEFICIAR: S.C. DUNICEC COM S.R.L.

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. 147500/24.05.2023, prin care S.C. DUNICEC COM S.R.L. solicită reintroducerea pe ordinea de zi în ședința Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z. în vederea aprobării;
- Certificatul de Urbanism nr. 410/22.07.2020 eliberat de Primaria Municipiului Bacău;
- Avizul de Oportunitate nr. 144775/01.07.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 128724/29.03.2022;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 106050/19.01.2023;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău cu nr. 147557 din 24.05.2023;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 148478 din 26.05.2023;
- Raportul Direcției Juridice cu nr. 148481/1 din 26.05.2023;
- Raportul favorabil al Direcției Urbanism cu nr. 148481/2 din 26.05.2023 ;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 238/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 282/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 411/02.06.2021, cu prelungirea valabilității pe perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 410/22.07.2020;
- 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. 172/20.05.2021;
- Avizul favorabil cu nr. 213719694/30.05.2022 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 3574/20.04.2021 ;
- Adresa nr. 805922/26.04.2021 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. 16528/07.06.2021;
- Adresa Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. – Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași cu nr. 3843/14.06.2021;
- Acordul Municipiului Bacău – Direcția Drumuri Publice cu nr. 145733/12.04.2021;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a municipiului Bacău acordat în ședința din data de 05.05.2022;
- Avizul favorabil al Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier cu nr. 519328/22.06.2021 ;
- Avizul favorabil condiționat al Autorității Aeronautice Civile Române cu nr. 34406 din 10.01.2023 care prelungeste avizul AACR nr. 17874/1439 din 01.10.2021;
- Decizia etapei de încadrare nr. 03/10.01.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău ;
- Studiul geotehnic faza PUZ – Proiect nr. 798/2020 întocmit de S.C. FRONTAL D.I. SYSTEMS S.R.L.;
- Procesul-Verbal de Recepție nr. 1404/2021 emis de O.C.P.I. Bacău;

- 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. 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 IMOBIL D + P + 7 – 8 E – LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR in Str. Tecuciului, nr. 3, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, conform Anexei nr.1 – Plansa U2 si Anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. care fac parte integranta din prezenta hotarare. BENEFICIAR: S.C. DUNICEC COM S.R.L., 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 : 4.228,70 m.p., nr. cad. 60616;
- UTR 22;
- functiunea propusa: - M – mixta: zona locuinte colective (LC), servicii si comert (ISco);
- Functiuni predominante: locuirea (locuinte colective), institutii si servicii (la nivelul parterului blocurilor de locuinte); parcaje, spatii plantate amenajate, loc de joaca;
- regim de construire D + P + 7 – 8E;
- H max. = 32,00 m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 2,4;
- retragerea minima de la aliniament = 4,00 m.l.;
- retrageri minime față de limitele laterale ale parcelei = 2,00 m.l. fata de latura de Nord si Vest si 3,00 m.l. fata de latura de Sud;
- retrageri minime fata de limitele posterioare ale parcelei = 5 m.l. fata de latura de Est;
- circulații și accese: accesul auto si pietonal in/din incinta se va realiza din str. Tecuciului, fara a afecta traficul auto si pietonal al principalei artere de circulatie; parcarile se vor realiza in incinta amplasamentului conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.;
- Spatiile verzi vor ocupa min. 620 m.p.; spatii plantate, alei pietonale, loc de joaca = 1128 m.p. (26,7 %);
- echipare tehnico-edilitară: racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiuala 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.

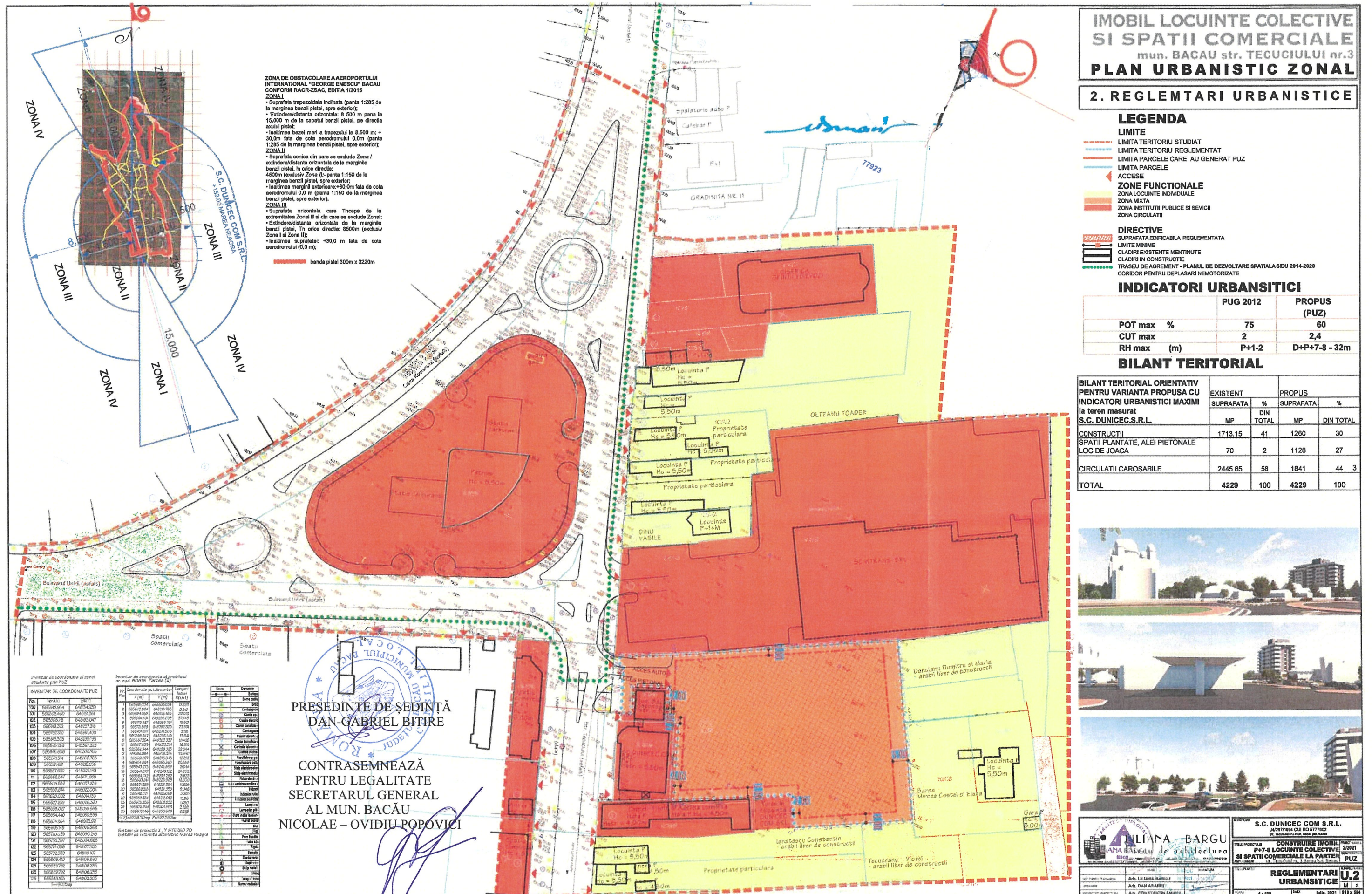
**PRESEDINTE DE SEDINTA
DAN-GABRIEL BITIRE**



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

N.O.P.,D.M.M./R.T./EX.1/DS.I-A-1





21.02.2002 OAR

LILIANA BARGU BIROU DE ARHITECTURA

ALEEA VISINULUI NR. 8A 600.128 BACĂU CUI RO19547310 Tel: Fax: 4.0234.511.697 Email: lilianabargu@gmail.com

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DĂN-GABRIEL BITIRE

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

VOL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL P+7-8 LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER

Beneficiar: **S.C. DUNICEC COM S.R.L**
Amplasament: Str. Tecuciului nr. 3, Mun Bacau, Jud Bacau
Proiectant general: **LILIANA BARGU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Proiect nr 2/2021
Data elaborarii mai 2021

CUPRINS

CAP I DISPOZITII GENERALE

- Art. 1. Domeniul de aplicare
- Art. 2. Corelari cu alte documentatii de urbanism
- Art. 3. Conditii de aplicare
- Art. 4. Derogari de la prezentul regulament
- Art. 5. Diviziunea terenului in zone, subzone functionale

CAP II. PREVEDEREI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

M ZONA MIXTA

REGULAMENT DE URBANISM

CAP I DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Domeniul de aplicare

Zona studiata conform plansei **U2. Reglementari urbanistice** a Planului Urbanistic Zonal si delimitat cu linie groasa intrerupta rosie are o suprafata de 4,9ha in intravilan, iar parcela care a generat PUZ, reprezinta **terenul reglementat cu o suprafata de 4.227,70 mp**, Str.Tecuciului nr.3 si face parte din UTR22 coform PUG/2012 si constituie domeniul de aplicarea a Regulamentul Local de Urbanism

Art. 2. Corelari cu alte documentatii de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta, in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Art. 3. Conditii de aplicare

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

In cazul in care nu sunt prescriptii, se aplica Regulamentul General de Urbanism din HGR 525/1996

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale** si va fi aprobat, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 de catre Consiliul Local al municipiului Bacau regulamentul are un **caracter director**. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor.

Art. 4. Derogari de la prezentul regulament

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit numai in urmatoarele cazuri:

- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- modificarea naturii terenurilor de fundare.

Modalitatea de autorizare in cazul derogarilor:

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

DEFINITIE

Prin **derogare** se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distantele minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

Art. 5. Diviziunea terenului in zone, subzone functionale

5.1 Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;**
- (2) regimul de construire discontinuu (cuplat, izolat);**
- (3) inaltimea maxima admisa.**

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

5.2 Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele **zone, subzone ale unitatii teritoriale de referinta din UTR 22:**

M- Zona mixta formata din functiuni de institutii si servicii la nivelul parterului si locuinte colective cu dotarile afente
(parcaje, spatii plantate amenajate, loc de joaca) la nivelele D+P+4-10

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: Caracterul zonei

SECTIUNEA I: Utilizare functionala

ARTICOLUL 1- utilizari admise

ARTICOLUL 2- utilizari admise cu conditionari

ARTICOLUL 3- utilizari interzise

SECTIUNEA II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

ARTICOLUL 4- caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5- amplasarea cladirilor fata de aliniament

ARTICOLUL 6- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

ARTICOLUL 8- circulatii si accese

ARTICOLUL 9- stationarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10- inaltimea maxima admisibila a cladirilor

ARTICOLUL 11- aspectul exterior al cladirilor

ARTICOLUL 12- conditii de echipare edilitara

ARTICOLUL 13- spatii libere si spatii plantate

ARTICOLUL 14- imprejmuiuri

SECTIUNEA III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

ARTICOLUL 15- procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 16- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

M ZONA MIXTA

1.GENERALITATI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formând în mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa în inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, în lungul principalelor artere de penetratie în oras si al inelelor exterioare de circulatie.

Formata, ca fond construit, în mare parte din cladiri colective de locuit medii si înalte (cu sau fara parter comercial) zona mixta permite conversia locuintelor în alte functiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuintelor în alte functiuni este conditionata de mentinerea ponderii locuintelor de cel putin 30% din ADC.

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor prezentului P.U.Z., in intelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel, municipal si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ONG, , asociatii, agentii, fonduri etc;
- sediu de birouri;
- sediu de firma sau companie.
- sediu bancar, filiala;
- sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii
- saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii;
- spatiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
- sediu al asociatiilor de proprietari;
- centru de asistenta sociala;
- centru de cercetare si formare profesionala;

- comerț cu amanuntul;
- activități manufacturiere;
- apartamente în regim de hotel, agenții de turism;
- comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cofetărie, cafenea, bar;
- asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii postale, curierat,
- servicii cu acces public: consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare
- galerii de artă, studii fotografice;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri loc de joacă;
- locuințe cu parter obișnuit;
- locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale.
- învățământ prescolar;
- spații de cazare pentru studenți.
- cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică.

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă: activități de depozitare en gros, activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea Consiliului Local;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

SECȚIUNEA II

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul minim construibil este de conform RGU;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **4 m**; conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.
- amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii accesului direct a pompierilor la doua fatade

DEFINITII

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O cladire este "construita la aliniament" daca este amplasata la limita dintre domeniul public si cel privat.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Zona construibila este conform plansa **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**

- la minim 2 m fata de vecinatati deoarece toate fatadele vor avea fie ferestre fie balcoane
- minim 3 m fata de una din laturile laterale respectiv Cercel Florin si Adelina Luminita , Ignatescu Constantin si Tecuceanu Viorel
- minim 5 m fata de latura posterioara
- fata de toate laturile cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate cu minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea maxima masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- cladirile de locuinte vor avea intre ele o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte
- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai putin de **3,00m** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand în domeniul sanatatii;
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 m** latime dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m este obligatorie obtinerea avizului **Brigazii de pompieri a Municipiului Bacau**
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **50,00 m**
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

DEFINITII

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare – iesire fara afectarea altor functiuni ale proprietatii.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul Civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la un drum public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatii indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea evenimentelor caracteristice functionale sau tehnice se face pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

PRECIZARI

Parcelatele din teritoriul studiat au acces carosabil si pietonal direct.

Accesul va fi astfel conformat incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Se asigura posibilitatea de acces a mijloacelor de interventie in caz de incendiu si la a doua fatade prin amenajari cu latimea de 12 m, in cazul cand acest lucru nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara si fie obstructate de semnalizari, imprejuriri, mobilier urban, etc.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- calculul capacitatii de parcare pentru locuinte si functiunile inglobate in functiunea urbanistica mixta se va face conform RLU PUG 2012

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- inaltimea maxima a constructiilor va respecta indicatiile din plansa **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE** vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament
- regimul de inaltime : D+P+7-8 -
- inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la cota superioara a aticului nivelului neretras in punctul cel mai inalt nu va depasi 32m

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitate a functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Bacau.

Canalizare menalera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora
Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

Orice cladire de locuit precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva deseurilor menajere in containere.

DEFINITII

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate, etc.) care se asigura de regula prin bugetele locale.

PRECIZARI

In conformitate cu componentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantare totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitori interesati.

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul General de Urbanism

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- spatiul dintre aliniament (domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

DEFINITII

Spatii verzi si plantate sunt constituite in acceptiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei la sol sau pe terase, ca plantatie de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public sunt optionale si vor fi realizate prin jardiniere, plantatii joase (max 80cm) sau mobilier stradal
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

DEFINITII

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

PRECIZARI

Se vor autoriza:

— Imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare vor fi din plasa transparenta cu o inaltime de 2,00 m.

Aspectul exterior al imprejmuirilor cat si al cladirilor pe care le protejeaza nu trebuie sa fie in contradictie cu aspectul general al zonei.

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI .

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 60%;

DEFINITII

Procent de ocupare a terenului (POT) –este raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrelor etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita cf. Ordonanta nr. 27 din 27.08.2008

In situatia cand din punct de vedere cadastral, corpul de proprietate este impartit in mai multe parcele cu categorii de folosinta diferite raportarea se va face la suprafata de teren ce are folosinta de curti-constructii.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4

DEFINITII

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; cf. Ordonanta nr. 27 din 27.08.2008. In situatia cand din punct de vedere cadastral parcela este impartita in mai multe categorii de folosinta raportarea se va face la suprafata ce are folosinta de curti constructii.

Arh Dan Ababei



Arh. Liliana BARGU

