



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 559 DIN 27.12.2023

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII/CABINETE MEDICALE; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarilor cu nr. cadastral 8934 (IE 76831), Str. George Bacovia, nr. 18 din municipiul Bacau

BENEFICIARI: CLIMOV ANDREI, CLIMOV ELLA-THEODORA, RORICH ADRIAN-SANDU, RORICH FLORICA-LILIANA

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 27.12.2023 potrivit art. 133 alin. (2) lit. a) 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. 176101/05.09.2023, completată cu cererea nr. 182020/25.09.2023, prin care Climov Andrei, Climov Ella-Theodora, Rorich Adrian-Sandu și Rorich Florica-Liliana solicită aprobarea în ședința Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z.;
- Certificatul de Urbanism nr. 600/07.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacău;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 862/18.10.2022;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.- Departament Acces la Retea Gaz Bacău cu nr. 214389758/19.09.2023;
- Avizul de informare privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale cu nr. 213906436AI/din data de 29.09.2022 emis de SC DELGAZ GRID S.A.;
- Avizul favorabil cu nr. 416/27.10.2022 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. - Divizia Exploatare Mentenanta Retea Electricitate CORE Bacău;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 7647/30.09.2022;
- Acordul favorabil din punct de vedere al securității la incendiu și protecției civile nr. 536007/02.02.2023 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene" al Județului Bacău;
- Notificarea Direcției de Sanătate Publică a Județului Bacău – Departamentul de Supraveghere în Sanătate Publică - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului cu nr. 26285/05.12.2022;
- Acordul prealabil favorabil al Administratorului Drumului Public cu nr. 183007.1/23.11.2022;
- Avizul favorabil cu nr. 122/Z/19.12.2022 al Direcției Județene pentru Cultura Bacău;
- Avizul nr. 35/04.08.2023 al Consiliului Județean Bacău - Arhitect-Sef;
- Acordul favorabil al poliției rutiere pentru faza PUZ emis de Poliția Municipiului Bacău - Biroul Rutier cu nr. 1342842/07.10.2022;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a Municipiului Bacău acordat în ședința din data de 25.05.2023;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 56/06.12.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău;
- Studiul geotehnic întocmit de P.F. ANGHEL STELIAN;
- Procesul-Verbal de Recepție nr. 3424/2023 emis de O.C.P.I. Bacău;
- Avizul de Oportunitate nr. 163285/22.07.2022 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 158122/29.06.2023;

- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 27.06.2023;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 185963/05.10.2023;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 185961/05.10.2023;
- Nota de fundamentare nr.185966/05.10.2023 și Studiul de impact nr.185966/1/05.10.2023;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacau înregistrat cu nr. 186563/ 06.10.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.210648/1/22.12.2023;
- Raportul Directiei Urbanism înregistrat cu nr. 210648/2/22.12.2023;
- Raportul Directiei Patrimoniu înregistrat cu nr. 210648/3/22.12.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 637/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 744/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- 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), ale art. 32 alin. (1) lit. c), ale art. 45 lit. b), ale art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (3) lit. h) si alin. (5), ale 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,

În temeiul art. 129 alin. (14) și art. 139 alin. (3) lit. e) și alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 - Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII/CABINETE MEDICALE; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarilor cu nr. cadastral 8934 (IE 76831), str. George Bacovia, nr. 18 din municipiul Bacau, conform ANEXEI NR. 1 si ANEXEI NR. 2 - parti integrante din prezenta hotarare. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :

- suprafata reglementata = 591,00 m.p.;
- UTR 1;
- regim de construire: D + P + 3 R;
- functiunea: IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII;
- funcțiuni predominante: CONSTRUCTII PENTRU SANATATE;
- H max. = 25,00 m (streasina); H max. = 30,00 m (coama);
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,80;
- retragerea minima de la aliniament = 10,00 m.l. fata de str. George Bacovia;
- retrageri minime față de limitele laterale si posterioare ale parcelei: min. 2,00 m.l. fata de latura de Vest, min. 2,00 m.l. fata de limita de Est si 20,00 m.l. fata de limita de Nord;
- circulații și accese: accesul pietonal si carosabil in/din incinta se va realiza pe partea de Sud a amplasamentului, direct din str. George Bacovia, 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.;
- echipare tehnico-edilitară: 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.

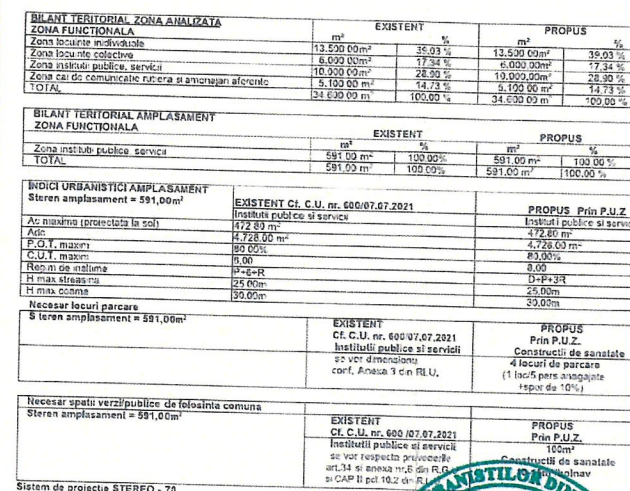
ART. 4 – Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacau prezenta hotarare va fi comunicata la Institutia Prefectului – Judetul Bacau, in vederea verificarii legalitatii.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
LAUR SOVA- GĂTU



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.



REGULAMENTARI URBANISTICE

P.U.Z.

CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII / CABINETE MEDICALE

2

str. George Bacovia, nr.18, nr.cad.8934, Jud.Bacau, Mun.Bacau



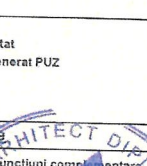

zona studiată

Legenda

-  limita teritoriului studiat
-  limita teritoriului reglementat
-  limita parcele care au generat PUZ
-  limita parcele
-  limita zona centrala
-  accesuri

Zone functionale

-  zona pentru locuinte si functiuni complementare
-  instituti publice, servicii
-  locuinte colective
-  zona circulatiei
-  regim de aliniere
-  suprafata edificabila reglementata
-  spatii verzi
-  circulatiei pietonale
-  circulatiei carosabile



VERIFICATOR	N.IMP.	SIGNATURA	CERINTA	REFERAT
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BULIANA GELIMAN INGENIER-CADRU DE PROIECTARE CALIFICAT				
SPICILATELATE		NUME	DATA	
DEBENTAT		Arh. Geliman Buliana	15.02	
PROIECTAT		Arh. Geliman Buliana	2022	
VERIFICAT		Arh. Geliman Buliana		

Beneficiar: Cl. Ion. Anghel, Cl. Ion. Elena, T. Todorca, Porcic Adrian Bandu, Porcic Florica

Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL. SERVICII/ CABINETE MEDICALE

Adresa: str. George Bacovia nr.18, Nr.cad.8934, Jud.Bacau, Mun.Bacau.

Titlu planșă: Reglementari urbanistice

Proiect nr. 06/21

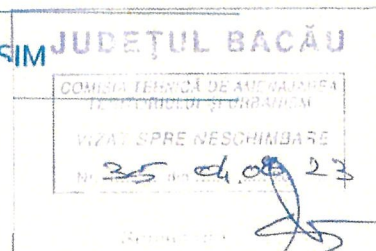
Page 2

U2

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

**I. PRINCIPII GENERALE****1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism conține ~~reglementări~~ ^{complementare} referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. și realizarea ~~construcțiilor~~ ^{construcțiilor} propuse explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea Nr. 3/1978 cu republicările și completările ulterioare – privind asigurarea sănătății populației
- Legea Drumurilor Nr.82/1998 și H.G. Nr. 43/17
- Legea Nr. 18/1991 cu republicările și completările ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 33/1994 cu republicările și completările ulterioare – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 10/19 cu republicările și completările ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea Nr. 137/1995 cu republicările și completările ulterioare – privind protecția mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicările și completările ulterioare – privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea Nr. 84/1996 cu republicările și completările ulterioare – privind îmbunătățirile funciare
- Legea Nr. 106/1996 cu republicările și completările ulterioare – privind protecția civilă
- Legea 350/2001 cu republicările și completările ulterioare – privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANSIM

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de teren intravilan, în limitele teritoriului administrativ al unității de bază.

Pentru usurarea aplicabilității, terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentația de urbanism P.U.G. a municipiului Bacău. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Bacău și se constituie ca parte a acestuia.

În procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.)

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
LAUR SOVA-GĂTU

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

1 din 10

7

- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANSIM

Regulamentul local de urbaneism se aproba prin Hotararea Consilului Local Bacau si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. -;Construire imobil servicii / cabinete medicale; Imprejmuire teren; Organizare a executiei lucrarilor" nu se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Bacau, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere.

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii de institutii publice, servicii si comert se va urmari:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elemente structurale si de inchidere
- Protejarea conditiilor optime de mediu
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent

In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbaneitice:

- Pastrarea functiei de:
 - o - institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei
- Respectarea amplasamentelor prevazute in Planul Urbansitic Zonal
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

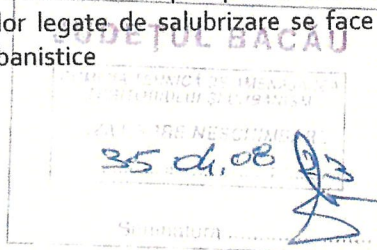
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERIOTIRULUI INTRAVILAN

4. REGELEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

SALUBRITATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antorpic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice



La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caraterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESEULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica a constructiilor.

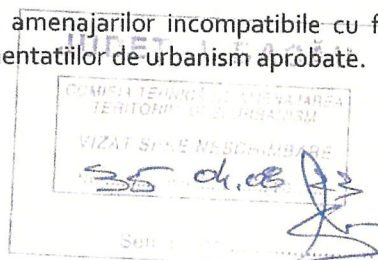
Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri cai ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoarie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.Ap.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.



- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatia proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

INDICI P.O.T. SI C.U.T.

P.O.T. stabilit prin C.U nr.600 din 07.07.2021 pentru zona de institutii publice si servicii POT.max=80%. In cadrul zonei studiate P.O.T.propus este de 35.00% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T. existent conf. C.U din 600 din 07.07.2022 este de 8,00 pentru zona de institutii publice si servicii. Pentru zona studiata se propune un C.U.T de 1,80, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integrarea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de institutii publice si servicii.

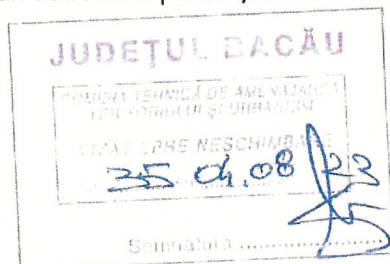
P.O.T. propus este de 35.00% si C.U.T. 1,80 pentru zona de institutii publice, servicii, numar maxim de nivele fiind de D+P+3R.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T., regim de inaltime , echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, etc.

Valorile C.U.T pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.



CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambient din interiorul constructiilor

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex.linia constructiei ,linia gardului ,a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate *pe aliniament*: -aliniament de 10.00m fata de strada George Bacovia

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma poligonala si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu planşa U2, aferenta P.U.Z.

Distanţa fata de limita de proprietate din sud – str. George Bacovia–se propune o distanţa minima de 10,00m.

Distanţa fata de limita de proprietate din vest– se propune o distanţa minima de 2,00m.

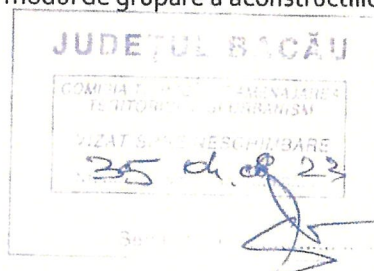
Distanţa fata de limita de proprietate din est–se propune distanţa minima de 2,00m.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Distanţele sunt propuse de min. 9m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor;
- conservarea specificului tesutului urban;
- dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a aconstructiilor.



7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor-v.art.25 .

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta-C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. cu exceptia situatiei in care cu avizul organelor administratiei publice competente, beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitate necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

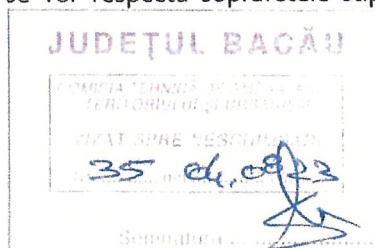
9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea in teren a cladirii propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U. Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).



REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de inaltime se s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. va fi de D+P+3.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (fisaje, ritmari plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu " Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si anexa 5 a R.L.U. Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

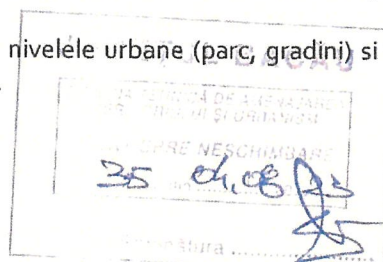
Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca.40%din suprafata dintre aliniament si cladiri
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport, turism, aliniament, scuaruri, protectie).



Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia cladirii sa se realizeze spatii verzi pe acoperisul terasa, intrucat unele suprafete vor fi retrase si se va putea accede.

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea imprejurimilor este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmui: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc).

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este situata pe latura nord a circulatiei majore.

Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

III.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Bacau, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de institutii publice, servicii si comert.

FUNCTIUNILE PREDOMINANTA

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

In zona analizata exista functiuni de zone institutii publice si servicii,.

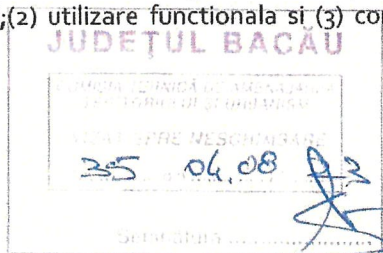
UTILIZARE FUNCTIONALA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desinata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1) generalitati,(2) utilizare functionala si (3) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.



Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcage, spatii verzi, imprejuriri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI COMERT

A.Generalitati

Zona institutii publice, servicii si comert – functiunea dominanta a zonei:

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni
- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Functiuni complementare admise:

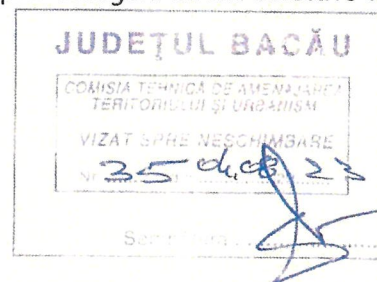
- locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcage si garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

B.Utilizare functionala

Utilizari permise:

- functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni comerciale cu caracter extraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte

Utilizari permise cu conditii:



- locuinte colective, cu conditia existentei documentatiilor PUZ
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T. si C.U.T.

Utilizari interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice
- C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei:

- pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare
- Acces – cap 7
- Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.8

Nu se admit :

- alimentarea cu apa prin puturi,
- Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

Parcaje, spatii verzi, imprejuriri: v. cap. 10.

- Indici P.O.T si C.U.T: v cap. 5. U.T.R. (valori propuse)

- P.O.T. max = 35,00%, C.U.T max = 1,8

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejuririle, etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr. 453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

