



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 160 DIN 13.05.2024

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata cu nr. cadastral 84681, str. Vadul Bistritei, nr. 2 din municipiul Bacau, jud. BACAU
BENEFICIAR: S.C. URBAN CONSTRUCT S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 13.05.2024 potrivit art. 133 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Avand in vedere:

- Cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 143146 din 09.04.2024, completata cu cererea nr. 144029/11.04.2024, prin care S.C. URBAN CONSTRUCT S.R.L. solicita aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z.;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 22.02.2024;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 145022/15.04.2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 55/03.02.2023 eliberat de Primaria Municipiului Bacau;
- Avizul de Oportunitate nr. 158124/29.06.2023 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- P.V. nr.145140/2/15.04.2024 de afişare Anunt privind deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotarare PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata cu nr. cadastral 84681, str. Vadul Bistritei, nr. 2 din municipiul Bacau, jud. BACAU, BENEFICIAR: S.C. URBAN CONSTRUCT S.R.L.;
- P.V nr.149354/1/29.04.2024 privind organizarea unei sedinte de dezbatere publică privind ” PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata cu nr. cadastral 84681, str. Vadul Bistritei, nr. 2 din municipiul Bacau, jud. BACAU, BENEFICIAR: S.C. URBAN CONSTRUCT S.R.L.;
- Minuta dezbaterii publice înregistrată cu nr.150384/08.05.2024;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 145027/15.04.2024;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau înregistrată cu nr. 145121 din 15.04.2024;
- Raportul Direcției Juridice, înregistrat cu nr.150443/1/8.05.2024;
- Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 150443/2/8.05.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 150443/3/8.05.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.166/10.05.2024 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 199/10.05.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 794/27.11.2023;
- Avizul favorabil al S.C. THERMOENERGY GROUP S.A. Bacau cu nr. 2254/15.11.2023 ;
- Avizul de principiu emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.- Departament Acces la Retea Gaz Bacau cu nr. 214454728/09.11.2023;
- Avizul favorabil cu nr. 6092720079/20.11.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Managementul Investițiilor Electricitate ERRE Bacau;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 9674/27.11.2023;
- Acordul din punct de vedere al securitatii la incendiu si protectiei civile nr. 536787/21.11.2023 emis

de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau;

- Notificarea Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau – Departamentul de Supraveghere in Sanatate Publica - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului cu nr. 24983/29.01.2024;
- Studiul de Insorire-Umbrire intocmit de B.I.A. LILIANA BARGU;
- Studiul de evaluare a impactului asupra sanatatii si confortului populatiei intocmit de S.C. IMPACT SANATATE S.R.L. Iasi ;
- Acordul prealabil favorabil al Administratorului Drumului Public cu nr. 198074 din 15.12.2023;
- Acordul Politiei Municipiului Bacau - Biroul Rutier pentru faza PUZ cu nr. 362993/10.11.2023 ;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulatie a Municipiului Bacau acordat in sedinta din data de 22.11.2023 ;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 07/21.02.2024 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau;
- Avizul favorabil al Directiei Judetene pentru Cultura Bacau cu nr. 11/Z/02.02.2024;
- Avizul nr. 54/05.04.2024 al Consiliului Judetean Bacau - Arhitect-Sef ;
- Adresa nr. 134962/21.03.2023 a Primariei Municipiului Bacau - Directia Urbanism ;
- Declaratia autentificata sub nr. 4697/18.10.2023 la Societatea Profesionala Notariala Alexandru Marius Birgaoanu si Adina Beatrice Birgaoanu ;
- Studiul geotehnic intocmit de S.C. GEOTERRA TEST S.R.L.;
- Studiul de Trafic intocmit de S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L. Iasi ;
- Procesul-Verbal de Receptie nr. 173/2024 emis de O.C.P.I. Bacau ;
- Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 129152/28.02.2024 ;
- Prevederile art. 7 alin. (2) și alin. (10) din Legea nr. 52/ 2003 privind transparenta decizionala in administratia publică, republicată, 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. nr. 84/13.04.2012, modificata si completata prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016, H.C.L. nr. 385/29.12.2016, H.C.L. nr. 217/22.09.2020, H.C.L. nr. 53/28.02.2022, H.C.L. nr. 207/31.05.2023 si H.C.L. nr. 226/31.05.2023 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. 31[^]3, 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 ale art. 139 alin. (3) lit. e) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

ART.1 - Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata cu nr. cadastral 84681, str. Vadul Bistritei, nr. 2 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. :

- conversia functiunii din “ IS -Zona institutii publice si servicii” in zona Mixta “M” formata din functiuni de institutii si servicii la nivelul parterului si locuinte colective cu dotarile aferente pentru suprafata de 3.354,00 m.p. cu nr. cad. 84681;
- UTR 7;
- regim de construire: D + P + 10;
- functiuni predominante: M - ZONA MIXTA (LC si IS);
- H max. = 38,50 m.;
- POT max admis = 60%;
- CUT max admis = 2,4;
- retragerea minima de la aliniament = 4,00 m;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
 - la min. 2,00 m față de vecinătăți deoarece toate fațadele vor avea fie ferestre, fie balcoane;
 - la min. 3,00 m față de una din laturile laterale, respectiv față de imobilul cu nr. cad. 62676;
 - la min. 5,00 m față de latura posterioară;
 - față de terenurile proprietarilor din blocul din str. Vadul Bistritei, se va solicita acordul de a se construi pe hat (limita de proprietate);
- circulații și accese: accesul carosabil ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și II vor fi realizate prin străzi de categoria a IV-a de deservire locală care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanatații;
- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente (apa, canalizare, energie termică, energie electrică, gaze naturale, telefonie) se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele.

ART. 2 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Urbanism.

ART. 3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată d-lui Primar al Municipiului Bacău, O.C.P.I. Bacău (hotărârea însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z.) în vederea notării în cartea funciară, beneficiarului, Direcției Urbanism, Biroului Autorizații în Construcții, Serviciului Urbanism și Planificare Strategică, Compartimentului Planificare și Mobilitate Urbană, Monumente, Compartimentului Secretariat și Comisii și Compartimentului GIS.

ART. 4 – Prin grija d-lui Secretar General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ



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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru și 2 abțineri.



2/1 02 2002 OAR

LILIANA BARGU BIROU DE ARHITECTURA

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

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 160 DIN 13.05.2024

VOL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE

Beneficiar: **S.C. URBAN CONSTRUCT BACAU S.R.L.**
Amplasament: Str. Vadu Bistritei nr. 2, Mun Bacau, Jud Bacau
Proiectant general: **LILIANA BARGU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Proiect nr: 2/2023
Data elaborarii: ianuarie 2024

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
GHIORGHE HULUȚĂ



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

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

1.GENERALITATI

PREVEDERI REFERITOARE la imobilul C3 din CF 84681(fosta uzina electrica a morii Fildelman)

OBLIGATII ŞI INTERDICTII **PERMISIVITATI ŞI RECOMANDARI**

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 CONFORMARE 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 ACEEASI PARCELA.
ARTICOLUL 8	CIRCULATII SI ACCESE
ARTICOLUL 9	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 10	INALTIMEA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 14	IMPREJMUIRI

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)



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 3,87ha in intravilan, iar parcela care a generat PUZ, reprezinta terenul **reglementat cu o suprafata de 3.654 mp**, Str. Vadu Bistritei nr. 2, Mun. Bacau, Jud Bacau si face parte din UTR7 coform PUG/2012 si constituie domeniul de aplicare a Regulamentului 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

Derogările 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 7:**

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

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

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

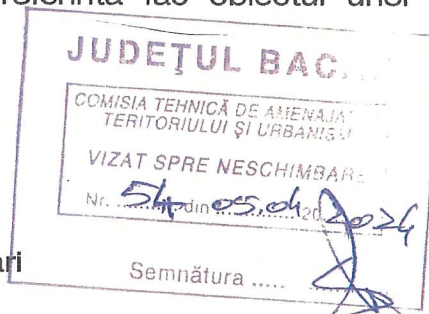
GENERALITATI: Caracterul zonei

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 aceeasi 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- imprejurimi

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

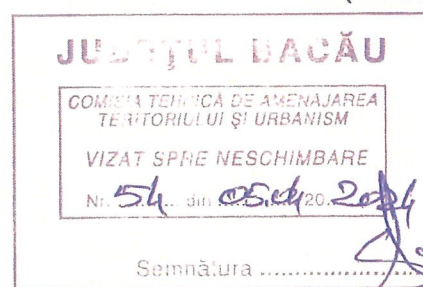
Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formând în mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa în inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate 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.

In urma realizarii Studiului istoric de catre arh. Andrei Paslariu, Specialist atestat Ministerul Culturii se conserva cu REGLEMENTARI imobilul din str. Vadu Bistritei nr. 2, identificat C3 in nr. cadastral 84681.

Cladirea are valoare arhitecturala și istorica si a fost la origine uzina electrica a morii Filderman și dateaza din prima jumătate a secolului al XX-lea (ridicata între 1921 și 1946).



OBLIGATII ȘI INTERDICTII

Se va avea în vedere protejarea și conservarea corpului C3. La momentul actual cladirea nu are nicio destinatie. Atribuirea unei destinatii trebuie sa respecte conditiile urbanistice formulate prin PUG/PUZ/PUD, dupa caz, și sa nu conduca la modificari ale elementelor care confera valoarea arhitecturala a constructiei. Se vor respecta conditiile de mai jos:

- a) Se interzice demolarea, fie și partiala, a constructiei.
- b) Se interzic extinderea și/sau supraetajarea constructiei.
- c) Se interzic tencuirea, termoizolarea și/sau camașuirea fatadelor.
- d) Se vor redeschide golurile de ferestre obturate cu zidarie de caramida.
- e) Se va pastra șarpanta de lemn a constructiei.

PERMISIVITATI ȘI RECOMANDARI

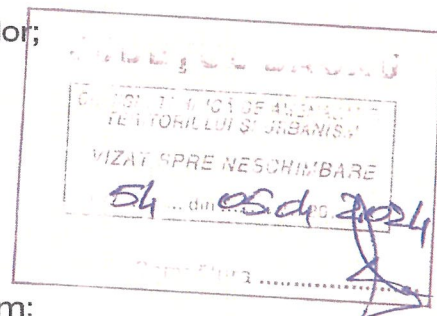
- a) Se permite și se recomanda refacerea tâmplariilor.
- b) Se permite și se recomanda refacerea învelitorii, cu pastrarea tipului de acoperire (în 4 ape) și a materialului (tabla).
- c) Se permite și se recomanda refacerea sistemului de colectare a apelor pluviale, compus din jgheaburi și burlane.
- d) Se permit interventii de consolidare în interiorul constructiei.
- e) Se permite adaugarea unei supante în interiorul constructiei sau extinderea celei existente.
- f) Se permite realizarea unei scari interioare pentru accesul la demisol și/sau la nivelul supantei.
- g) Se permite refacerea finisajelor interioare.
- h) Se permite desfiintarea compartimentarii din coltul sud-vestic al uzinei.
- i) Se permite demolarea corpurilor de constructie C4, C6, C7, C8 și C9.

Interventiile la nivelul parcelei din str. Vadu Bistritei nr. 2, mun. Bacau, jud. Bacau, aflata partial în zona de protectie a monumentului istoric Casa pictorului Nicu Enea (cod LMI: BC-IV-m-B- 00931) se vor putea realiza numai cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Bacau.



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 negeratoare 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;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- apartamente in regim de hotel, agentii de turism;
- comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600 mp;
- comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600 mp;
- alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar;
- asistenta tehnica si reparatii obiecte de uz casnic, comunicatii, servicii postale, curierat,
- servicii cu acces public: consultanta, proiectare, design, tiparire si multiplicare, formare
- galeriide arta, studiouri fortografice;
- sport si recreere în spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate – scuaruri loc de joaca;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libereale.
- învățământ prescolar;
- spatii de cazare pentru studenti.
- cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica.



ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

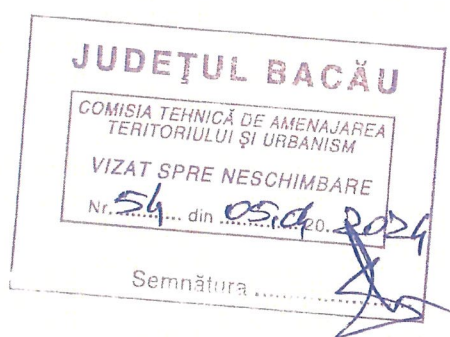
Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific; pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic urmatoarele utilizari:

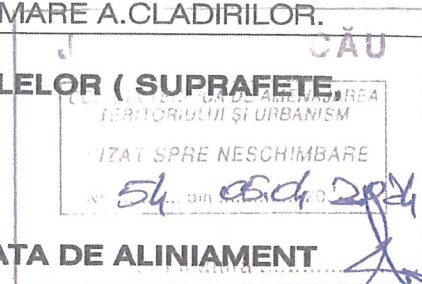
- activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise în zona: activitati de depozitare en gros, activitati de comert sau prestari servicii desfasurate în constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea Consiliului Local;
- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor,
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de şantier pe durata existentei şantierului;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de întreţinere auto;
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane;



SECȚIUNEA II
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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**.

DEFINITII

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O clădire 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 fata de NC62676
- minim 5 m fata de latura posterioara
- fata de terenurile proprietarilor din blocul la strada Vadu Bistritei se solicita acordul de a se construi pe hat

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 rețeaua de circulație 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 circulație 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 Bacău**
- 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).

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

PRECIZARI

Parcela din teritoriul studiat are 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 obstructionate de semnalizari, imprejmuiiri, mobilier urban, etc.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se realizeaza in interiorul parcelei sau intr-o alta parcela, in afara circulatiilor publice, conform RLU PUG 2012 Cap II Reguli de baxa privind modul de ocupare a terenurilor §10 Parcaje pct 2
- calculul capacitatii de parcare pentru locuinte si functiunile inglobate in functiunea urbanistica mixta se va face conform RLU PUG 2012 Cap II Reguli de baxa privind modul de ocupare a terenurilor §10 Parcaje pct 3 si 5

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+10
- inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la cota superioara a aticului nivelului neretras in punctul cel mai inalt nu va depasi 38.5m

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 compozitionale 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 în 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 menajera

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

Canalizare pluviala

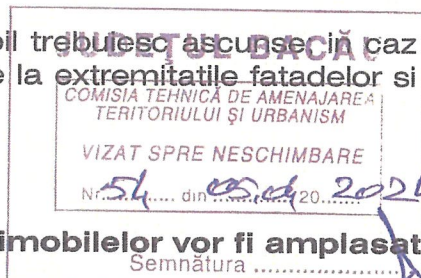
Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

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 rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran.

Bransamentele, pe cat posibil trebuie sa ascundă în caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie 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 comuna 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

Spatiile 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.

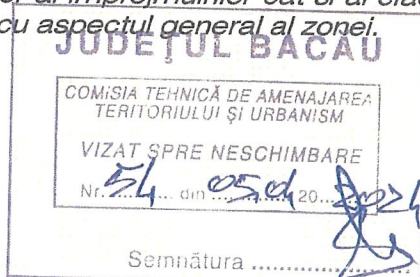
PRECIZARI

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.



SECȚIUNEA III:
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 60%;

DEFINIȚII

Procent de ocupare a terenului (POT) –este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008

În situația când din punct de vedere cadastral, corpul de proprietate este împărțit în mai multe parcele cu categorii de folosință diferite raportarea se va face la suprafața de teren ce are folosința de curți-construcții.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4

DEFINIȚII

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție; cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008. În situația când din punct de vedere cadastral parcela este împărțită în mai multe categorii de folosință raportarea se va face la suprafața ce are folosința de curți construite.

Arh. Dan Ababei



Arh. Liliana Bărgu

