



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 272 DIN 30.08.2024

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA; AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI; IMPREJMUIRE PERIMETRALA; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR; RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului, cu nr. cadastral 65230, 62504, Calea Moinești, nr. 20 din municipiul Bacău
BENEFICIAR: S.C. VASION S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.08.2024 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. 174622/01.08.2024, prin care S.C. VASION S.R.L. solicită reintroducerea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z. în vederea aprobării;
- Certificatul de Urbanism nr. 971/05.12.2022 eliberat de Primaria Municipiului Bacău;
- Avizul de Oportunitate nr. 131271/03.04.2023 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 532/02.05.2023, cu prelungirea valabilității până la data de 05.12.2024;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. - Departament Acces la Rețea Gaz - cu nr. 214584464/29.03.2024;
- Avizul de amplasament favorabil cu nr. 1005184105/26.04.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. - Departamentul Managementul Investițiilor el. Echipa Racordare Rețea Electricitate Bacău;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 3514/02.05.2023;
- Acord din punct de vedere al securității la incendiu și protecției civile nr. 536509/05.08.2023 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene" al Județului Bacău;
- Notificarea de Asistentă de Specialitate de Sanătate Publică faza P.U.Z. cu nr. 13503/05.07.2023, menținută conform Adresei nr. 3700/21.02.2024 de Direcția de Sanătate Publică a Județului Bacău – Departamentul de Supraveghere în Sanătate Publică - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igienă Mediului;
- Acordul prealabil favorabil al Administratorului Drumului Public cu nr. 153917 din 19.06.2023;
- Avizul favorabil cu nr. 361/24.07.2023 emis de Compania Națională de Cai Ferate "CFR" S.A. - Sucursala Regională de Cai Ferate Iași;
- Acordul Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier pentru faza PUZ cu nr. 1048302/21.02.2024;
- Studiul de Trafic întocmit de S.C. DET AXIS PROIECT S.R.L.;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a Municipiului Bacău acordat în ședința din data de 28.02.2024;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 26/16.08.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău, confirmată cu Adresa nr. 2569/16.02.2024;
- Adresa Direcției Județene pentru Cultură Bacău cu nr. 1897/16.06.2023;
- Avizul nr. 57/29.04.2024 al Consiliului Județean Bacău - Arhitect-Sef;
- Studiul geotehnic faza P.U.Z. întocmit de S.C. GEO PROJECT S.R.L.;
- Acordul expres emis de S.C. AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. în data de 21.02.2024;
- Procesul-Verbal de Recepție nr. 2111/2024 emis de O.C.P.I. Bacău;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 174828/31.08.2023;

- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 25.01.2024;
 - Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 153756 din 24.05.2024;
 - Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr.155696 din 24.05.2024;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacau înregistrată cu nr. 177147 din 09.08.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 177150/1/09.08.2024;
 - Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 177150/2/09.08.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 177150/3/09.08.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 291/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 363/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - P.V. nr 156543/2/30.05.2024 de afișare Anunt privind deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a "PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA; AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI; IMPREJMUIRE PERIMETRALA; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR; RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 65230, 62504, Calea Moinesti, nr. 20 din municipiul Bacau, BENEFICIAR: S.C. VASION S.R.L";
 - Prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău, 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 Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională in administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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 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 CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA; AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI; IMPREJMUIRE PERIMETRALA; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR; RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 65230, 62504, Calea Moinesti, nr. 20 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. :

- reconversie functionala pentru suprafata reglementata de 4.900,00 m.p. cu nr. cad. 62504; 65230 din ID – zona pentru unitati industriale si depozitare si ID6 – unitati de industrie mica. Constructii in IS – zona institutii publice si servicii – IS.Co – subzona institutii comerciale;
- UTR 20;
- regim de construire: P + 1;
- functiuni predominante: comert, alimentatie publica si servicii;
- H max. = 12,00 m;
- POT max admis = 70%;
- CUT max admis = 2,4;
- retragerea minima de la aliniament = 8,80 m.l. (Calea Moinesti);

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 3,00 m.l. fata de limita de Vest (drum acces) si 3,00 m.l. fata de limita de Est (proprietate privata cu nr. cad. 69138);
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 3,00 m.l. fata de limita de Nord (proprietate privata cu nr. cad. 67061);
- circulații și accese: accesul auto pentru public si aprovizionare se va realiza pe partea de Vest a amplasamentului din strada laterala existenta, fara a afecta traficul auto si pietonal al principalei artere de circulatie; accesul pietonal se va realiza pe partea de Sud a amplasamentului, din Calea Moinesti; parcarile se vor realiza in incinta amplasamentului conform prevederilor art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. si CAP. II pact. 10.1. din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele.

ART.2 Primarul Municipiului Bacau va aduce la indeplinire prezenta hotarare prin Directia Urbanism.

ART.3 Prezenta hotarare va fi comunicata d-lui Primar al Municipiului Bacau, O.C.P.I. Bacau (hotararea insotita de documentatia de aprobare a P.U.Z.) in vederea notarii in cartea funciara, beneficiarului, Directiei Urbanism, Biroului Autorizatii in Constructii, Serviciului Urbanism si Planificare Strategica, Compartimentului Planificare si Mobilitate Urbana, Monumente, Compartimentului Secretariat si Comisii si Compartimentului GIS.

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

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae - Ovidiu Popovici.

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.



LEGENDA

REGLEMENTARI EXISTENTE CONFORM PUG BACAU

- ZONA STUDIATA PRIN PUG
- ZONA CE URMEAZA A FI REGLEMENTATA PRIN PUG - SUPRAFATA - 4 899mp
- CLADIRI EXISTENTE
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

- 20 U.T.nr. 20

ANALIZA FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ALINIAMENT STRADAL EXISTENT

CAI DE COMUNICATIE

- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIAARA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATIE MAJORA
- INELE DE CIRCULATIE PROPUSE
- DRUMURI NATIONALE

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONE DE PROTECTIE - SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE - RESEA ADUCTIUNE CU APF

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CF. PUG zona ID - UTR 20

- POT MAXIM - 70%
- CUT MAXIM - 2.4
- H.max - conform art.31 din R.G.U.

REGLEMENTARI PROPUSE

- ZONA CU FUNCTIUNE DE PRESTARI SERVICII, COMERT
- ALINIAMENT STRADAL PROPUSE - CONSTRUCTII NOI
- LIMITA EDIFICABIL
- RETRAGERI MIN. FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONALE

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE

- POT max. = 70%
- CUT max. = 2.4
- Regim inaltime - P, max. P+1

PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU

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

JUDETUL BACAU

57 27.04.24



Zone functionale	Existente PUG	Propus PUG
Suprafata teren care a generat PUG	4.900mp	4.900mp
Spatii industriale construite	4.900mp	0
Spatii comerciale construite Supermarket	0	4.900mp
POT	POT existent = 10% POT maxim cf. PUG = 70%	POT Propus = 29% POT maxim = 70%
CUT	CUT existent = 0.10 CUT maxim cf. PUG = 2.4	CUT propus = 0.29 CUT maxim = 2.4
Suprafete construite propuse comercial	0	1400.00mp
Circulatii auto + rampa aprov.	0	1380.00mp
Circulatii pietonale	0	205.00mp
Spatii verzi amenajate	0	1000.00mp
Numar locuri de parcare	0	72 (915mp)

Strada ARCADIE SEPTILICI

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SIMETIZARE VERTICALA, PILON PUBLICITAR, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE POST TRAFIC, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE				
Proiectant:	S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL			
Beneficiar:	PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU VASION SRL			
Amplasament:	CALEA MOINESTI, NR. 20, BACAU, JUD. BACAU			
Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE			
	Nume	Semnatura	Scara	Proiect Nr.
Sef Proiect	Arh. Tudorache Gelu		1:500	16/2022
Proiectat:	Arh. Tudorache Gelu			Faza: PUG
Desenat:	Arh. Tudorache Irina			nr. plansa: U2

VOLUMUL II –REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru:

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, PILON PUBLICITAR; BRANSARE LA UTILITATI,
AMPLASARE POST TRAFIC, BRANSAMENTE LA UTILITATI;
IMPREJMUIRE PERIMETRALA;
ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR;
RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS

Beneficiar:

PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU VASION SRL

Amplasament:

CALEA MOINEȘTI NR. 20, BACAU, JUD. BACAU

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae Ovidiu Popovici.

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale
IS – Institutii si servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

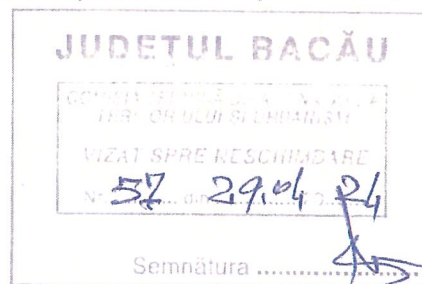
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 si 5 din Legea 350 din 2001) reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al municipiului Bacau, privind:

- regimul de construire,
- functiunea zonei,
- inaltimea maxima admisa,
- POT,
- CUT,
- retragerea cladirilor fata de aliniament,
- distantele fata de limitele laterale,
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.



Obiectul PUZ consta in schimbarea functiunii din zona industriala si depozitare in zona servicii comerciale si zona institutii publice. Sunt propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Cele mai importante reglementari sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General a municipiului Bacau;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;

- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarile teritoriului si urbanismului, modificata si completata.
- -Noul Cod Civil – Legea nr. 287/2009
- -Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- -Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General
- -Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- -Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- -Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- -Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- -Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- -Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- -Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- -Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- -Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- -Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- -Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- -HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

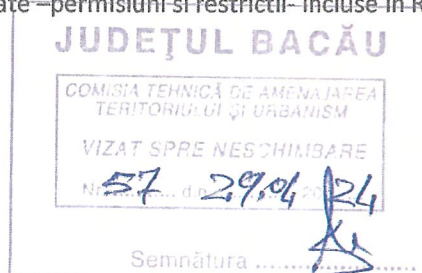
3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ –pentru:

- **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, PILON PUBLICITAR; BRANSARE LA UTILITATI,**
- **AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI;**
- **IMPREJMUIRE PERIMETRALA;**
- **ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR;**
- **RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS**

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea acceselor pe parcela;
- regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectia mediului;
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii –incluse in RLU aferent PUZ.



Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Bacau vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Terenurile in suprafata desfasurata de 4.900mp se afla situat in intravilanul Mun. Bacau fiind in proprietatea VASION SRL.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Vest - strada acces
- Nord - proprietate particulara
- Sud - Calea Moinesti DN2G
- Est - proprietate particulara

- Conform Planului Urbanistic General al Mun. Bacau terenul se afla:

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID 6 – unitati de industrie mica, constructii.

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in oras, se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Prin PUZ se propune schimbarea functiunii zonei in care se doreste construirea centrului comercial, din subzona de unitati industrial in:

- IS – zona institutii publice si servicii
- IS.co – subzona institutii comerciale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .

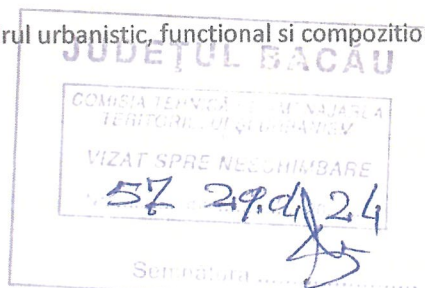
- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ.

- Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege.

- Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, strazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.

- Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.

Masurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.



- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului.

- Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului, daca e cazul. Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988-Acustica urbana, si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se va tine cont de indicatiile si recomandarile din Studiul Geotehnic.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

A. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

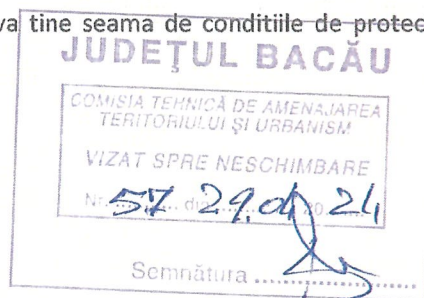
- Constructiile propuse vor fi amplasat izolat pe parcela, in limitele edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari, posturi trafo sau alte echipamente necesare cladirii propuse;

B. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in planșa de Reglementari urbanistice.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 metri
- Retragera cladirilor propuse fata de limitele laterale este de min. 3.00 exceptand reclamele/ totemuri/ piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterane.

C. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.



Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate in plansa de reglementari.

Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord – 3.00m fata de limita de proprietate (posteroara) – proprietate privata - lot nr. Cad. 67061
- Est – 3.00m fata de limita de proprietate – proprietate private - lot nr. Cad. 69138,
- Vest – 3.00m fata de limita de proprietate – drum acces
- Sud – 8.80 fata de limita de proprietate – aliniament Calea Moinesti

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

In proximitatea amplasamentului studiat au existat niste linii de cale ferata care acum sunt dezafectate. In orice caz, amplasamentul este situat in afara zonei de siguranta a fostei infrastructuri feroviare.

Limitele proprietatii studiate se afla in zona de sud a liniei de cale ferata la aprox. 90,93m fata de axul acesteia.

Obiectivele studiate vor fi amplasate:

- In afara zonei cadastrale CFR
- In afara zonei de siguranta CF – a carei limita este de 20m din axul liniei CF
- In zona de protectie CF a carei limita este la 100, de axul liniei CF, la 94,84mp de aceasta.

D. VALORI MAXIME POT, CUT

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

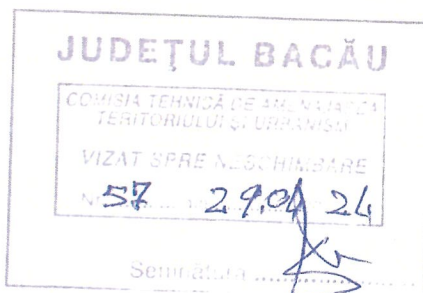
- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**
 - Edificabilul zonei – conform plansei de reglementari
 - Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. =70 %**
- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**
 - Coeficientul de utilizare a terenului este **C.U.T. =2.4**

Indicatorii POT si CUT propusi in plansa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectand limitele maxime admise si limitele edificabilului in raport cu limitele de proprietate.

Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT,CUT, regim de inaltime, precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

E. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, max. P+1 (h max = 12m), incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.
- Elementele de signalistica de pe cladiri cat si cele independente pot depasi inaltimea maxima, stabilita la 12m



7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

F. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Autorizarea executarii constructiilor care necesita parcaje se emite numai daca exista posibilitatea executarii acestora in afara domeniului public, in conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizatiei de construire.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
- Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- Este prevazut un acces auto pentru public si aprovizionare in partea de Vest a amplasamentului din strada laterala existenta. Accesul pietonal se face in partea de Sud a amplasamentului din strada Calea Moinești – DN2G.

Conform studiului de trafic intocmit de SC Det Axis Proiect SRL, potrivit datelor de trafic inregistrate, a volumelor de conflict si a semnalizarii rutiere existente, se constata faptul ca nivelul de serviciu in intersectia studiata este la nivelul B, organizarea circulatiei este conform HG 525 – Regulamentul general de urbanism, ceea ce atrage admiterea dezvoltarii obiectivului.

G. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.
- Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1 din RLU Bacau. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la RLU PUG Bacau. În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Conform PUG – Anexa 4 – Necesarul de parcaje pentru:



- **Funcțiuni comerciale se vor asigura:**

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de 400÷600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600÷2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

H. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, telefonie si internet prin racordarea la retelele existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiata are o forma ce permite amplasarea constructiei ,realizarea acceselor si amenajarilor. Suprafata parcelei de 4900 mp permite functionarea corecta a obiectivului cu toate cerintele sale.

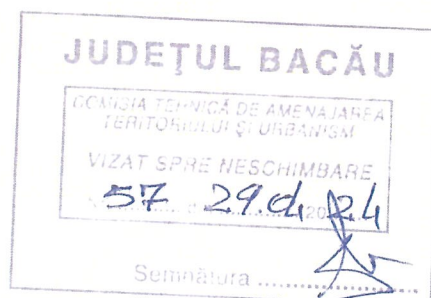
I. CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructiile vor fi amplasate pe parcela respectand limita edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.

J. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.



10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

K. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 20% din suprafata terenului (conform PUG Bacau – zona IS-Isco).

Pentru constructii cu suprafata construita desfasurata (SCD) mai mare decat 400mp: 20% din suprafata parcelei

- Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.
- Pentru fiecare arbore matur taiat, se vor planta in interiorul parcelei sau in spatiul public adiacent, minim 3 arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

L. IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Imprejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace cu inaltimi de maxim 2,50 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strazile adiacente imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.
- Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spatiilor libere si a imprejmuirilor, in special acelor vizibile de pe caile de comunicatie publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de 4.900mp aferenta obiectivului propus .

Funcțiunea zonei fiind stabilita ca **IS-zona institutii publice si servicii, IS.co. – subzona insitutii comerciale.**

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

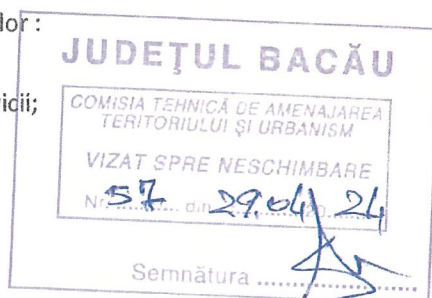
- Odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE SUBZONA SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

Utilizări permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- servicii comerciale si de prestari servicii;



- vanzare cu amanuntul, alimentatie publica si servicii personale;
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje
- spatii verzi
- spatii de prezentare si expunere/stalpi/piloni publicitari/totemuri/panouri publicitare

Utilizari permise cu conditionari:

- Nu este cazul.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de recolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare 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
- sunt interzise functiunile industriale si de depozitare.

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache

