



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 288 DIN 30.08.2024

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL; AMPLASARE ECHIPAMENTE EDILITARE, DOTARI PSI, BRANSAMENT + RACORD UTILITATI; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR; AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarilor cu nr. cadastral 84064, 84065, 64987, 69576, 69577, Calea Romanului din municipiul Bacau si modificarea partiala a H.C.L. NR. 230/29.07.2021 pentru terenurile cu nr. cad. 84064 si 84065

BENEFICIAR: S.C. CONBAC IMOBILIARE S.A.

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. 153834/17.05.2024, completată cu cererile nr. 155264/23.05.2024 și 157271/30.05.2024, prin care S.C. CONBAC IMOBILIARE S.A. solicită introducerea pe ordinea de zi a sedinței Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z. în vederea aprobării;
- Certificatul de Urbanism nr. 823/05.10.2022 eliberat de Primaria Municipiului Bacău;
- Avizul de Oportunitate nr. 119518/01.03.2023 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Avizul favorabil condiționat al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 723/24.10.2023;
- Avizul de principiu emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. cu nr. 214429436/23.10.2023;
- Avizul condiționat cu nr. 601/30.10.2023 emis de ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
- Avizul favorabil cu nr. 6092568236/20.10.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Exploatare Mentenanta Retea Electricitate;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 10060/11.12.2023;
- Acord din punct de vedere al securității la incendiu și protecției civile nr. 536707/16.10.2023 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. 22240/24.10.2023, emisă 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. 188056 din 16.10.2023;
- Adresa nr. 5145/17.10.2023 a Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bacău;
- Acordul Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier pentru faza PUZ cu nr. 362735/18.10.2023;
- Studiul de Trafic întocmit de S.C. MODAL ROUTE S.R.L. ;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a municipiului Bacău acordat în ședința din data de 22.11.2023;
- Adresa nr. 21301/23.10.2023 a Administrației Bazinale de Apa Siret ;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 11/22.04.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău;
- Avizul geotehnic preliminar nr. 19/2024 întocmit de S.C. GEOTECH CIVIL ENGINEERING S.R.L.;
- Studiul de fundamentare privind necesitatea realizării funcțiunilor conexe locuirii întocmit de S.C. URBAN OPEN GIS S.R.L.;
- Acordul emis de CEC BANK cu nr. 53911 din data de 08.04.2024;

-Declaratia autentificata sub nr. 215/27.03.2024 la Biroul Individual Notarial Ababei Radu Mihail;

-Declaratia-Acord autentificata sub nr. 400/29.04.2024 la Biroul Individual Notarial Vasilache Mihaela Stefana;

-Procesul-Verbal de Receptie nr. 1736/2024 emis de O.C.P.I. Bacau ;

-Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 192530/25.10.2023;

-Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 18.04.2024;

-Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 230/29.07.2021 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru introducerea în intravilanul Municipiului Bacău a suprafeței de 238.251,00 m.p. teren (reprezentând loturile cu numerele cadastrale 63197, 63200, 63207, 63211, 63217, 63228, 67194, 67895, 70713, 70770, 70771, 70810, 72689, 79230, 82594, 83085, 83086, 83611, 85099, 85162, 85165, 86380, 85176, 85178, 82595 – terenuri aflate în extravilan) și completarea funcțiunii pentru REALIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SERVICII, AGREMENT ȘI SPORT, ANEXE, LAC AGREMENT, CONSTRUIRE DIG DE PROTECȚIE ÎN VEDEREA SCOATERII TERENURILOR DIN ZONA INUNDABILĂ, DRUMURI ȘI PLATFORME, LUCRĂRI HIDRO-TEHNICO-EDILITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE FERMĂ AGRICOLĂ generat de imobilul – teren proprietate privată în suprafața de 814.708,00 m.p. situat pe Calea Romanului nr. 237 (numere cadastrale 63197, 63200, 63207, 63211, 63217, 63228, 67194, 67895, 70713, 70770, 70771, 70810, 72689, 79230, 79264, 80701, 82594, 82694, 83085, 83086, 83611, 84064, 84065, 85099, 85162, 85165, 86380, 84642, 85176, 82887, 85178, 85316, 82595, 84782) din municipiul Bacău, proprietate privată S.C. DEDEMAN S.R.L., Rati Luminița și Rati Ioan-Viorel, Olaru Octavian-Vasile și Olaru Valentina-Antoaneta, Paval Dragoș și Paval Daniela-Denise și S.C. PIAZZETTA S.R.L., **BENEFICIARI: S.C. DEDEMAN S.R.L., Rati Luminița și Rati Ioan-Viorel, Olaru Octavian-Vasile și Olaru Valentina-Antoaneta, Paval Dragoș și Paval Daniela-Denise și S.C. PIAZZETTA S.R.L.;**

-Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 158754/05.06.2024;

-Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 158755/05.06.2024;

-Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau înregistrată cu nr. 161073 din 12.06.2024;

-Raportul Serviciul Juridic, Contencios și Aplicarea Legilor Proprietății, înregistrat cu nr. 180805/1 din 26.08.2024;

-Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 180805/2 din 26.08.2024;

-Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 180805/3 din 26.08.2024;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 304/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 379/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-P.V. de afișare nr.173310/2/29.07.2024 și nr.179991/1/22.08.2024;

-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. 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;

In temeiul art. 129, alin. (14) și art. 139 alin. (3) lit. e) 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 ANSAMBLU REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL; AMPLASARE ECHIPAMENTE EDILITARE, DOTARI PSI, BRANSAMENT + RACORD UTILITATI; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR; AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarilor cu nr. cadastral 84064, 84065, 64987, 69576, 69577, Calea Romanului 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 = 66.772,00 m.p. cu nr. cad. 84064, 84065, 64987, 69576, 69577;

- Functiuni propuse:

- IS – zona institutii publice si servicii – IS.Co – subzona institutii comerciale;

- LC – zona locuinte colective – LCp – Subzona locuintelor colective (cu max. P + 5E si parter comercial);

- LI – zona locuinte individuale:

- LI p_a – Subzona locuintelor individuale construite in regim cuplat (tip I);

- LI p_b – Subzona locuintelor individuale construite in regim cuplat (tip II);

- LI p_c – Subzona locuintelor individuale construite in regim izolat;

- P – zona parcuri, spatii verzi, amenajari pentru sport, agrement;

- M – zona mixta – Subzona functionala M a dotarilor de invatamant, sportive, de agrement si birouri;

- UTR 23;

- IS – zona institutii publice si servicii – IS.Co – subzona institutii comerciale:

- regim de construire: P + 2E;

- functiuni predominante: comert, alimentatie publica si servicii;

- H max. = 10,00 m;

- POT max admis = 50%;

- CUT max admis = 1,5;

- retragerea minima de la aliniament = min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 5,00 m.l.;

- spatii verzi – minim 20% din suprafata parcelei reglementate;

- LC – zona locuinte colective – LCp – Subzona locuintelor colective (cu max. P + 5E si parter comercial):

- regim de construire: P + 5E;

- functiuni predominante: locuirea si functiuni complementare locuirii;

- H max. = 20,00 m;

- POT max admis = 40%;

- CUT max admis = 2,4;

- retragerea minima de la aliniament = min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 5,00 m.l.;

- spatii verzi – minim 10% din ACD;

- LI – zona locuinte individuale:

- LI p_a – Subzona locuintelor individuale construite in regim cuplat (tip I):

- regim de construire: P + 1E;

- functiuni predominante: locuirea – locuinte cu spațiu special care includ spatii pentru profesii libere;

- H max. = 7,00 m;

- POT max admis = 40%;

- CUT max admis = 0,8;

- retragerea minima de la aliniament = min. 5,00 m.l.;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 3,00 m.l.;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: 0,00 m.l. (cladirile se vor alipi limitelor posterioare ale parcelelor);

- spatii verzi – minim 25% din suprafata parcelelor reglementate;

- LI p b – Subzona locuintelor individuale construite in regim cuplat (tip II):

- regim de construire: P + 1E;
- functiuni predominante: locuirea – locuinte cu spațiu special care includ spatii pentru profesii libere;

- H max. = 7,00 m;

- POT max admis = 40%;

- CUT max admis = 0,8;

- retragerea minima de la aliniament = min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 3,00 m.l. – cladirile se vor alipi uneia dintre limitele laterale;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 5,00 m.l.;

- spatii verzi – minim 25% din suprafata parcelelor reglementate;

- LI p c – Subzona locuintelor individuale construite in regim izolat:

- regim de construire: P + 1E;
- functiuni predominante: locuirea – locuinte cu spațiu special care includ spatii pentru profesii libere;

- H max. = 7,00 m;

- POT max admis = 40%;

- CUT max admis = 0,8;

- retragerea minima de la aliniament = min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 3,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 5,00 m.l.;

- spatii verzi – minim 25% din suprafata parcelelor reglementate;

- P – zona parcuri, spatii verzi, amenajari pentru sport, agrement:

- regim de construire: ____;

- functiuni predominante: spatii plantate amenajate; locuri de joaca pentru copii; puncte alimentare publice, de difuzare a presei sau pentru flori; terenuri sport; circulatii pietonale; mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje la sol;

- H max. = ____ m;

- POT max admis = 10%;

- CUT max admis = 0,1;

- retragerea minima de la aliniament = ____ m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: ____ m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: ____ m.l.;

- spatii verzi – minim 75% din suprafata parcelelor reglementate;

- M – zona mixta – Subzona functionala M a dotarilor de invatamant, sportive, de agrement si birouri:

- regim de construire: P + 2E;

- functiuni predominante: gradinita, centru afterschool; sedii firme, cladiri de birouri (avocatura, notarial, traduceri, consultanta juridica sau economica, contabilitate, atelier/birou proiectare/expertizare/design/topografie/cadastru/cartografie, atelier de arta, etc.; dotari sportive si de agrement (terenuri si sali de sport; amenajari pentru sport, joc si odihna; locuri de joaca pentru copii; parcaje (la sol, in subsol sau in cladiri dedicate); spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii verzi amenajate; mobilier urban; structuri publicitare;

- H max. = 12,00 m;

- POT max admis = 40%;

- CUT max admis = 1,2;

- retragerea minima de la aliniament = min. 5,00 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 5,00 m.l.;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 5,00 m.l.;
- spații verzi – minim 10% din ACD;

- **circulații și accese:** calea de acces auto principală la amplasament este Calea Romanului; se propune realizarea în incinta a unui nou sistem de circulații rutiere (carosabil, trotuar, spațiu verde aliniament, parcare); se asigură acces carosabil de min. 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate; se asigură accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor pentru toate categoriile de construcții;

- **parcarile:**

- pentru zona LI (LI p_a, LI p_b, LI p-c) locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei;

- pentru zonele M și LCp amenajarea locurilor de parcare necesare este permisă în interiorul parcelei (la sol, subsol sau în clădiri dedicate) dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterrane, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil;

- pentru zona IS.co locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei;

Pentru toate situațiile se interzice staționarea autovehiculelor pe domeniul public, în locuri neamenajate.

- **echipare tehnico-edilitară:**

- toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile;

- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului, după cum urmează:

- alimentarea cu apă a noilor construcții se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Bacău;

- se vor monta hidranți exteriori, pentru dotarea zonei cu infrastructura necesară stingerii unor eventuale incendii, în conformitate cu legislația în vigoare;

- canalizarea apelor uzate se va realiza prin racord la sistemul central al municipiului Bacău;

- alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va realiza prin bransamentul existent la rețeaua ce alimentează municipiul Bacău sau prin alte soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare;

- se recomandă și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale, ce alimentează municipiul, la care terenul are acces prin partea estică sau prin alte soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare.

Racordarea la rețelele edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) se va realiza pe cheltuiela beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele.

ART. 2 – Cu data prezentei hotărâri, se modifică în consecință prevederile H.C.L. nr. 230/29.07.2021 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru introducerea în intravilanul Municipiului Bacău a suprafeței de 238.251,00 m.p. teren (reprezentând loturile cu numerele cadastrale 63197, 63200, 63207, 63211, 63217, 63228, 67194, 67895, 70713, 70770, 70771, 70810, 72689, 79230, 82594, 83085, 83086, 83611, 85099, 85162, 85165, 86380, 85176, 85178, 82595 – terenuri aflate în extravilan) și completarea funcțiunii pentru REALIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SERVICII, AGREMENT ȘI SPORT, ANEXE, LAC AGREMENT, CONSTRUIRE DIG DE PROTECȚIE ÎN VEDEREA SCOATERII TERENURILOR DIN ZONA INUNDABILĂ, DRUMURI ȘI PLATFORME, LUCRĂRI HIDRO-TEHNICO-EDILITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE FERMĂ AGRICOLĂ generat de imobilul – teren proprietate privată în suprafața de 814.708,00 m.p. situat pe Calea Romanului nr. 237 (numere cadastrale 63197, 63200, 63207, 63211,

63217, 63228, 67194, 67895, 70713, 70770, 70771, 70810, 72689, 79230, 79264, 80701, 82594, 82694, 83085, 83086, 83611, 84064, 84065, 85099, 85162, 85165, 86380, 84642, 85176, 82887, 85178, 85316, 82595, 84782) din municipiul Bacău, proprietate privată S.C. DEDEMAN S.R.L., Rati Luminița și Rati Ioan-Viorel, Olaru Octavian-Vasile și Olaru Valentina-Antoaneta, Paval Dragoș și Paval Daniela-Denise și S.C. PIAZZETTA S.R.L.,

BENEFICIARI: S.C. DEDEMAN S.R.L., Rati Luminița și Rati Ioan-Viorel, Olaru Octavian-Vasile și Olaru Valentina-Antoaneta, Paval Dragoș și Paval Daniela-Denise și S.C. PIAZZETTA S.R.L., pentru terenurile cu nr. cad. 84064 si 84065.

ART. 3 – Primarul Municipiului Bacau va aduce la indeplinire prezenta hotarare prin Directia Urbanism.

ART. 4 – 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. 5 – Prin grija d-lui Secretar General al Municipiului Bacau, prezenta hotarare va fi comunicata la Institutia Prefectului – Judetul Bacau, in vederea verificarii legalitatii.

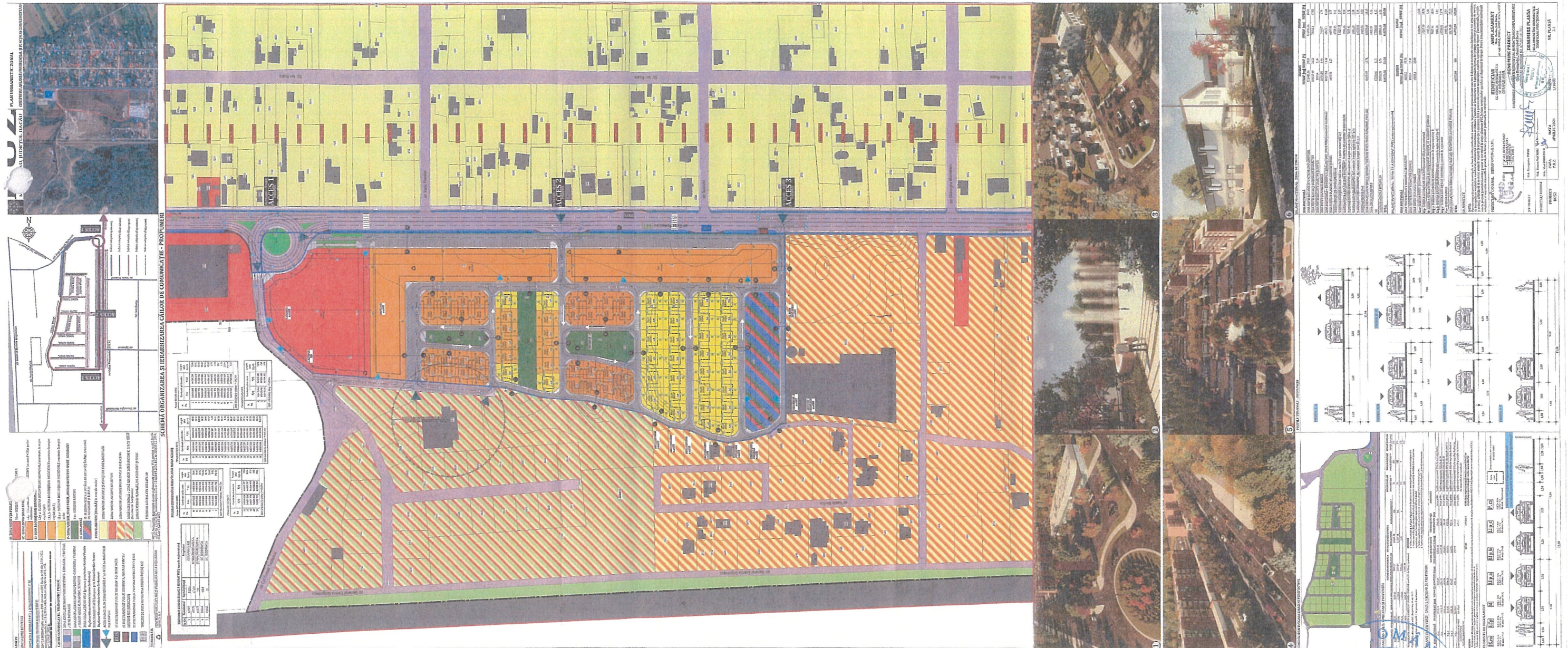
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



**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.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.



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

1 DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare, în suprafață de 66772 mp (nr. cad. 84064, 84065, 64987, 69576, 69577) de pe teritoriul municipiului Bacău din județul Bacău.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – Legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.06.1996, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se înscriu **Planul Urbanistic General** al Municipiului Bacău aprobat prin HCL Bacău nr. 84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr. 114/20.04.2016, HCL nr. 385/29.12.2016, HCL nr. 53/28.02.2022 și **Planul Urbanistic Zonal** aprobat cu H.C.L. nr.230/23.07.2021 ce a avut ca scop introducerea în intravilanul Municipiului Bacău a suprafeței de 238.251,00 m.p. teren (reprezentând loturile cu numere cadastrale 63197, 63200, 63207, 63211, 63217, 63228, 67194, 67895, 70713, 70770, 70771, 70810, 72689,

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

79230, 82594, 83085, 83086, 83611, 85099, 85162, 85165, 86380, 85176, 85178, 82595 – terenuri aflate în extravilan) și completarea funcțiunii pentru REALIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SERVICII, AGREMENT SI SPORT, ANEXE, LAC AGREMENT, CONSTRUIRE DIG DE PROTECTIE IN VEDEREA SCOATERII TERENURILOR DIN ZONA INUNDABILA, DRUMURI SI PLATFORME, LUCRARI HIDRO-TEHNICO-EDILITARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, CONSTRUIRE FERMA AGRICOLA generat de imobilul – teren proprietate privata în suprafața de 814.708,00 m.p. situat pe Calea Romanului, nr. 237 (numere cadastrale 63197, 63200, 63207, 63211, 63217, 63228, 67194, 67895, 70713, 70770, 70771, 70810, 72689, 79230, 79264, 80701, 82594, 82694, 83085, 83086, 83611, 84064, 84065, 85099, 85162, 85165, 86380, 84642, 85176, 82887, 85178, 85316, 82595, 84782) din Municipiul Bacău, proprietate privata S.C. DEDEMAN S.R.L., Rati Luminita si Rati Ioan-Viorel, Olaru Octavian- Vasile si Olaru Valentina-Antoaneta, Paval Dragos si Paval Daniela-Denise si S.C. PIAZZETTA S.R.L.

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

UTR-ul este o reprezentare conventională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele strazilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere :

- pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientală, peisagistica, ecologica și sanitară ;

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

DISPOZIȚII GENERALE

4

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al municipiului, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT-ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93 și a altor reglementări tehnice în vigoare, aprobate pentru zona ce a generat PUZ;

2.1 Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin *PLANSELE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – Zonificare funcțională, regim juridic, căi de comunicație, posibilități de mobilare urbană, etc.*

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Protecția infrastructurii de îmbunătățiri funciare se realizează potrivit Ordinului MAPDR nr.227/2006 cu modificările ulterioare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin,

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisă (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Bacău.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza prezentei documentații de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele amplasate la distanțe mai mici de 50m față de centrul de tip hospice (Asociația Lumina) va avea în vedere întocmirea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății, conform prevederilor art. 14 din OMS 119/2014

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă.

2.3 Indicatorii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la **Legea 350/2001**).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței 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 neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scăările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la **Legea 350/2001**).

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

2.4 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare, de alte reglementări specifice precum și de alineatele următoare.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zona de siguranță stabilită prin prezenta documentație cuprinde integral trotuarele străzilor, potrivit planșelor de reglementări urbanistice. În suprafața drumurilor și a zonelor de siguranță a acestora, în afară de semnalizări rutiere, plantații de aliniament și alte lucrări de siguranță circulației ori protecția proprietăților adiacente se pot amplasa elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Execuția lucrărilor admise în *zona de siguranță* a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în *zona de protecție* a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Prin prezenta documentație amplasarea construcțiilor se propune a se face retrasă de la aliniament.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în prezenta documentație de urbanism.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte.

Pentru autorizare executării construcțiilor în cazul în care distanța dintre clădirile cu destinația locuire este mai mică decât cea mai înaltă clădire cu care se învecinează, se va avea în vedere întocmirea unui studiu de însorire care să confirme că pentru încăperile de locuit este asigurat gradul minim de însorire, conform prevederilor din art. 3 din OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

2.5 Reglementări cu privire la circulația asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

După finalizarea lucrărilor de amenajare a acceselor din zona drumurilor publice, amplasamentul (drumul public) va fi adus la stadiul și parametrilor inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație urbanistică. Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Conform acordului prealabil emis de Administratorul drumurilor publice – MUNICIPIUL BACĂU. ÎNTREȚINERE PATRIMONIUL. Compartiment Drumuri, Rețele și Avize (nr. 188056/16.10.2023), se impun următoarele:

- Pe strada Calea Romanului, va fi amenajată o pistă de biciclete amplasată în cadrul trotuarului, de o parte și de alta a străzii, cu lățimea de 1,00 m;
- Se va păstra un spațiu de gardă între marginea carosabilului și traseul velo pentru siguranța bicicliștilor și menținerea stâlpilor și/sau a pomilor existenți;
- Între pista de biciclete și proprietatea privată se amenajează un trotuar de 1,00 m;

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

- Structura rutieră a accesului auto către proprietatea privată va fi de la marginea carosabilului la limita de proprietate cu amenajarea pistei de biciclete în dreptul trecerilor;
- După relocarea stației de transport public, de pe partea stângă a drumului de la km 1+850, se va reface trotuarul cu pista de biciclete, conform proiectului, și se va executa alveola pentru noua stație de transport public, conform OUG nr. 195/2002, cu amenajarea pistei de biciclete în dreptul trecerilor.

2.6 Reglementări privind echiparea tehnico- edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se admit soluții provizorii de alimentare cu apă și canalizare, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului.

Conform avizului emis de Administrator apă, canal „SC Compania Regională de apă Bacău SA” (nr. 1689/24.10.2023) se impun următoarele:

La amplasarea obiectivului în teren se vor respecta distanțele minime dintre rețelele de apă și canalizare și elementele de construcție conform SR 8591/97 și HG 930/2005;

În cazul în care necesitățile din punct de vedere al presiunii și debitului de apă sunt mai mari decât poate asigura conducta, devine obligatorie luarea de măsuri tehnice necesare în vederea asigurării necesarului de apă pentru nevoile igienico-sanitare cât și pentru stingerea incendiilor (de ex. execuție rezervă intangibilă de apă, stație hidrofor de ridicare a presiunii, etc) fiind obligatoriu să fie asigurat necesarul de apă din altă sursă (puț forat);

La începerea lucrărilor, cât și pe parcursul execuției acestora, este necesară asistența tehnică din partea administratorului de apă, canal.

2.7 Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

distoneaza cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 – R.G.U.).

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, regim de înălțime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozitional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U, precum și a CAP.II. pct.10.1 din RLU (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2016, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022).

Se recomandă dispunerea de locuri de parcare în interiorul parcelelor, prin amplasare lor în subsol, la sol sau în clădiri dedicate.

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitatea sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, în condițiile legii și ale regulamentelor în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 4 din OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat conform prezentei documentații de urbanism, în care s-a avut în vedere Cap.II, pct.10.2 din Regulamentul de urbanism al PUG Bacău (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2016, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022).

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

Împrejmuiuri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U. precum și prescripțiile CAP.II. pct.10.3 din RLU (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2016, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022).

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela și ele pot fi dublate de plantații cu garduri vii.

Zone cu restricții/interdicții de construire

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiuri, anexe, etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă conform HG nr. 930/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare precum și prescripțiile din Planul Urbanistic General și RLU, aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2016, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022.

3 PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1 Generalitati: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona funcțională IS – Zona instituțiilor comerciale ;
 - Subzona funcțională IS.co – Subzona instituțiilor comerciale.
- Zona funcțională LC – Zona locuințelor colective ;
 - Subzona funcțională LCp – Subzona locuințelor colective (cu max. P+5E și parter comercial).
- Zona funcțională LI – Zona locuințelor individuale;
 - Subzona funcțională LI p_a – Subzona locuințelor individuale construite în regim cuplat (tip I) ;
 - Subzona funcțională LI p_b – Subzona locuințelor individuale construite în regim cuplat (tip II) ;
 - Subzona funcțională LI p_c – Subzona locuințelor individuale construite în regim izolat.
- Zona funcțională P – Zonă parcuri, spații verzi, amenajări pentru sport, agrement ;

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

- Subzona funcțională P.cs – Subzona parcurilor.
- Zona funcțională M – Zona mixtă ;
 - Subzona funcțională M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri.

3.2 Utilizare funcțională

3.2.1 Utilizări admise:

SUBZONA IS.co – Instituții comerciale

- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri
- Comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- Comert cu raza mare de servire:
 - centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
 - supermagazine cu Svân>1500 mp/ hipermagazine
 - mari magazine (centre comerciale) cu Svân>1500 mp
 - comert specializat pe profile și servicii aferente, showroom-uri (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Svân>400 mp
 - magazine de materiale de construcții
 - comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
 - comert+servicii organizate în sistem mall
- Parcaje (la sol, în subsol sau în clădiri dedicate)
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații verzi amenajate
- Mobilier stradal
- Structuri publicitare

SUBZONA LCp – Locuințe colective

- Locuințe colective cu parter liber pentru alte funcțiuni;
- La parterul clădirilor sunt permise următoarele utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și care nu produc zgomot, mirosuri și alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare:
 - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, grădiniță, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet psihologic și psihoterapie cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică: fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
- Sedii firme și alte clădiri de birouri
- Parcaje (la sol, în subsol sau în clădiri dedicate)
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații verzi amenajate
- Mobilier stradal
- Structuri publicitare
- Locuri de joacă pentru copii

SUBZONA LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Locuințe individuale în regim de construire cuplat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Parcaje;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.

SUBZONA LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Locuințe individuale în regim de construire cuplat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Parcaje;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

SUBZONA LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Locuințe individuale în regim de construire izolat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Parcaje;
- Anexe;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.

SUBZONA P.cs – Parcuri

- Terenuri de sport;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi plantate și accesul la activități permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Spații plantate amenajate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Utilaje specializate – aparate standardizate pentru producerea și comercializarea de produse specifice alimentare; în această categorie se încadrează aparatele de înghețată, aparatele de popcorn, vată de zahăr, etc.
- Vehicule comerciale - vehicule standardizate echipate pentru producerea/prepararea și/sau comercializarea de produse specifice alimentare (bicicletă, autospecială, autoutilitară, rulotă, atelaj rustic);
- Vitrine frigorifice, lăzi frigorifice - echipamente frigorifice destinate expunerii mărfurilor (ex. băuturi îmbuteliate, înghețată ambalată, etc.);
- Automate de vânzare - aparate (mașini) folosite pentru vânzare automatizată, în regim nonstop a unor bunuri de folosință curentă, produse de care este nevoie în mod instantaneu sau care se cumpără în urma unei idei de moment cum ar fi: cafea, dulciuri, băuturi răcoritoare, ziare, cărți etc. Vânzarea se face fără vânzător/casier, prin autoservire.

SUBZONA M –Zona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- Clădiri în care sunt permise următoarele utilizări :
 - Servicii cu acces public: grădiniță, centru afterschool.
 - Sedii firme și clădiri de birouri: birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, etc.

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

- Dotări sportive și de agrement:
 - Terenuri și săli de sport
 - Amenajări pentru sport, joc și odihnă
- Locuri de joacă pentru copii
- Parcaje (la sol, în subsol sau în clădiri dedicate);
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații verzi amenajate
- Mobilier urban
- Structuri publicitare

3.2.2 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

3.3.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona M – Mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

3.3.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

In principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- retragerea de la limitele laterale = min. 5,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- retragerea de la limitele laterale = min. 5,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- clădirile se vor alipi limitelor posterioare ale parcelelor;
- retragerea de la limitele laterale = min. 3,00 m;

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- clădirile se vor alipi uneia dintre limitele laterale ale parcelelor;
- retragerea față de limita la care nu se va alipi clădirea este de min. 3,00m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- retragerea de la limitele laterale = min. 3,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- retragerea de la limitele laterale = min. 5,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

3.3.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

3.3.4 Circulații și accese

- calea de acces auto principală la amplasament este Calea Romanului,. Prin prezentul PUZ se propune realizarea în incintă a unui nou sistem de circulații rutiere (carosabil, trotuar, spațiu verde aliniament, parcări).
- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate ;
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

3.3.5 Staționarea autovehiculelor

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcela nou creată din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele nou create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ, dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterrane, situate la o distanță de max. 250 m de imobil.

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele nou create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele nou create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele nou create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcela nou creată din cadrul

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

amplasamentului care face obiectul PUZ, dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterrane, situate la o distanță de max. 250 m de imobil.

3.3.6 Parcaje

- Necesarul de locuri de parcare va respecta Anexa nr.3 la RLU PUG (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2016, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022)
- Pentru zona LI (LI p_a, LI p_b, LI p_c) locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei.
- Pentru zonele M și LCp amenajarea locurilor de parcare necesare este permisă în interiorul parcelei (la sol, subsol sau în clădiri dedicate) dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterrane, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil
- Pentru zona IS.co locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei.
- Pentru toate situațiile se întrezice staționarea autovehiculelor pe domeniul public, în locuri neamenajate

3.3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 10.00 m la cornișă (P+2E).

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective (cu max. P+5E și parter comercial)

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20.00 m la cornișă (P+5E).

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 7.00 m la cornișă (P+1E).

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 7.00 m la cornișă (P+1E).

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 7.00 m la cornișă (P+1E).

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12.00 m la cornișă (P+2E).

În toate cazurile este permisă construirea subsolurilor.

3.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și eventualelor anexe;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă.
- serviciile profesionale vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50×100 cm. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public sau la limita acestuia.

3.3.9 Condiții de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului, după cum urmează :

- alimentarea cu apă a noilor construcții se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Bacău.
- se vor monta hidranți exteriori, pentru dotarea zonei cu infrastructura necesară stingerii unor eventuale incendii, în conformitate cu legislația în vigoare.
- canalizarea apelor uzate se va realiza prin racord la sistemul central al municipiului Bacău.
- alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va realiza prin bransamentul existent la rețeaua ce alimentează municipiul Bacău sau prin alte soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare.
- se recomandă și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile.
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale, ce alimentează municipiul, la care terenul are acces prin partea estică sau prin alte soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare.

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

3.3.10 Spații libere și spații plantate

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelei reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- spațiile verzi vor reprezenta minim 10% din A.C.D ;
- amenajarea spațiilor verzi se va realiza pe terenurile reglementate ca P.cs
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- spațiile verzi vor reprezenta minim 75% din suprafața parcelelor reglementate (25% grad de mineralizare);

Pentru Subzona M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- spațiile verzi vor reprezenta minim 10% din A.C.D;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate .

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PREScripȚii SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

17

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

3.3.11 Împrejmuiri

- Zonele de dotări și cele comerciale, precum și zona locuințelor colective nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase, decorative
- În cazul locuințelor individuale se vor respecta următoarele:
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
 - Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.
 - Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
 - Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
 - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- În cazul zonei mixte a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri se va avea în vedere „Normativul privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP 011-2022”
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Este recomandată în toate cazurile îngrădirea minimală sau transparentă

3.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

3.4.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- P.O.T. max. = 50%

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- P.O.T. max. = 40%

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIARI:
CONBAC IMOBILIARE S.A.,
S.C. DEDEMAN S.A.,
CHIRAPLES AUREL
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- P.O.T. max. = 10%

Pentru Subzona M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- P.O.T. max. = 40%

3.4.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- C.U.T. max. = 1,5

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- C.U.T. max. = 2,4

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- C.U.T. max. = 0,8

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- C.U.T. max. = 0,8

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- C.U.T. max. = 0,8

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

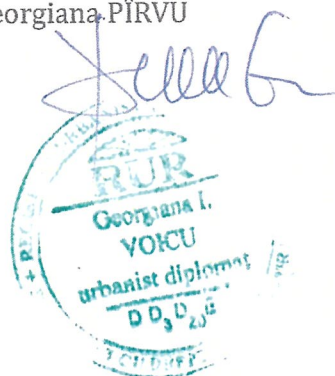
- C.U.T. max. = 0,1

Pentru Subzona M – Subzona mixtă a dotărilor de învățământ, sportive, de agrement și birouri

- C.U.T. max. = 1,2

Întocmit,
Urb. Georgiana PÎRVU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCĂNU



RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

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

PREScripȚii SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ