



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 50 DIN 29.02.2024

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru
CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU SHOWROOM SI MAGAZIE
LA PARTER; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de
imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 88139, Str.
Letea, nr. 17 - 22 B din municipiul Bacău
BENEFICIAR: S.C. TELESYSTEM S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de
29.02.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind
Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 120542/05.02.2024, prin care S.C. TELESYSTEM S.R.L. solicita reintroducerea pe ordinea de zi a sedintei Consiliului Local al Municipiului Bacau a documentatiei de urbanism P.U.Z. in vederea aprobarii;
- Certificatul de Urbanism nr. 159/07.03.2022 eliberat de Primaria Municipiului Bacau ;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 15/09.01.2023, cu prelungirea valabilitatii in data de 01.02.2024;
- Avizul de principiu emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.- Departament Acces la Retea Gaz Bacau cu nr. 214526719/02.02.2024;
- Avizul favorabil cu nr. 6091266344/24.03.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. - Divizia Managementul Investitiilor Electricitate ERRE Bacau;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 24561/24.03.2023;
- Punct de vedere favorabil din perspectiva securitatii la incendiu si al protectiei civile nr. 536182/06.04.2023 emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau;
- Notificarea Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau – Departamentul de Supraveghere in Sanatate Publica - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului cu nr. 32945/11.01.2023 ;
- Acordul prealabil favorabil al Administratorului Drumului Public cu nr. 142014 din 15.05.2023;
- Adresa nr. 5.1./2224/12.12.2022 a Companiei Nationale de Cai Ferate « CFR » S.A. - Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi;
- Avizul favorabil al Politiei Municipiului Bacau - Biroul Rutier pentru faza PUZ cu nr. 1343843/16.01.2023 ;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulatie a municipiului Bacau acordat in sedinta din data de 11.01.2023;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 07/02.03.2023 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau;

- Adresa Directiei Judetene pentru Cultura Bacau cu nr. 4362/05.01.2023;
- Avizul nr. 36/22.09.2023 al Consiliului Judetean Bacau - Arhitect-Sef ;
- Studiul geotehnic faza P.U.Z. intocmit de S.C. FRONTAL D.I. SYSTEMS S.R.L.;
- Procesul-Verbal de Receptie nr. 4519/2023 emis de O.C.P.I. Bacau ;
- Avizul de Oportunitate nr. 194278/28.10.2022 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 174815/31.08.2023;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 28.08.2023;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 201530/ 27.11.2023;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 122097/08.02.2024 ;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau înregistrată cu nr. 122444 din 08.02.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 122449/1 din 08.02.2024;
- Raportul Directiei Urbanism înregistrat cu nr. 122449/2 din 08.02.2024;
- Raportul Directiei Patrimoniu înregistrat cu nr. 122449/3 din 08.02.2024 ;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmit în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 47/28.02.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 62/28.02.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Nota de fundamentare nr.202658/27.11.2023 și Studiul de Impact nr.20265/1/27.11.2023;
- 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) și alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

ART.1-Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU SHOWROOM SI MAGAZIE LA PARTER; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral **88139, str. Letea, nr. 17 - 22 B** 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. :

- ridicarea interdicției temporare de construire pentru suprafața reglementată de 2.831,00 m.p. cu nr. cad. 88139;
- UTR 10;
- regim de construire: Sp + P + 3 E;
- funcțiuni predominante: IS - ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI COMERT;
- H max. = conform P.U.G./2012;
- POT max admis = 75%;
- CUT max admis = 2,0;
- retragerea minimă de la aliniament = 4,00 m.l.;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 1,00 m.l. fata de limita de Vest si 4,00 m.l. fata de limita de Est;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 1,00 m.l.;
- circulații și accese: accesul pietonal si carosabil in/din incinta se va realiza pe partea de Nord a amplasamentului din str. Letea, fara a afecta traficul auto si pietonal al principalei artere de circulatie; parcarile, in numar de 24, se vor realiza in incinta amplasamentului conform Regulamentului 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI-CĂTĂLIN MUNTEANU



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



Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi pentru.



JUDEȚUL BACĂU, MUN. BACĂU,
STR. LETEA, NR. 17-22B

MUN. BACĂU	JUD. BACĂU
4.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE -

Suprafață teren
amplasament propus = 2831,00 mp

LEGENDĂ

LIM

- LIMITA AMPLASAMENT ZONĂ STUDIATĂ
 LIMITA AMPLASAMENT PUZ
 REGIM DE ALINIERE
 ALINIAMENT
 ZONA EDIFICABILĂ

FUNCTIUNI

-  ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII PUBLICE,
SERVICII ȘI COMERȚ
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE

CIRCULATII

- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE**

	PROPUS	
	\$ (mp)	% din to
1. Suprafață construcții	782,14	26,92
2. Suprafață spațiu verde	755,05	26,67
3. Suprafață pistonal	274,80	9,70
4. Suprafață carosabil	821,48	29,01
5. Suprafață parcare	217,50	7,70
TOTAL	2 831,00	100,00

BILANT TERITORIAL / ZONA STUDIATA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă mixtă: instituții publice, servicii și comerț	16 541,67	17,62	19 372,67	20,62
2. Zonă unități industriale	68 728,06	73,18	65 897,06	70,18
3. Zonă căii de comunicație rutieră și amenajări aferente	5 899,05	6,28	5 899,05	6,28
4. Zonă căii de comunicație feroviară și amenajări aferente	2 742,94	2,92	2 742,94	2,92
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	93 911,62	100,00	93 911,62	100,00

POT maxim admis $\rightarrow 75,00\%$
CUT maxim admis $\rightarrow 2,00$

BILANT TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă mică: instituții publice, servicii și comerț	0,0	0,0	2 831,00	100,0
2. Zonă unități industriale	2 831,00	100,0	0,0	0,0
3. Zonă căii de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Zonă căii de comunicație feroviara și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	2 831,00	100,00	2 831,00	100,00



1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

**PEȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI-CĂTĂLIN MUNTEANU**

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

Executant:
SC GEO POINT EXPERT SRL
Certificat de autorizare seria RO-B-J Nr.1689
PF Autorizata
sing. Emil-Mihaila IGNAT
Certificat de autorizare seria RO-BC-F Nr.0090



	NUME	SEMNATURA	SCARA
PROIECTAT:	ARI. MARIAN CATONEANU		1:1000
DESENAT:	ARI. AL. SERBAN DOLAN		DATA
VERIFICAT:	ARI. MARIAN CATONEANU		
SEF PROIECT:	ARI. MARIAN CATONEANU		2022

BENEFICIAR: S.C. TELESYSTEM S.R.L.

AMPLASAMENT: JUD. BACĂU MUN. BACĂU, STR. LETEA, NR. 17-22B

DENUMIRE PROIECT:
PUZ - CONSTRUIRE CLĂDIRI DE BIROURI CU SHOWROOM ȘI
MAGAZIN LA PARTER, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRĂRILOR

TITLU PLANSĂ:
REGLEMENTARI URBANISTICE
- ZONIFICARE -

PROIEC[®]

NR. 27
DIN:

30.08.20	
----------	--

FAZA:
D117

OR	
----	--

PLANŞA
1141

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. - 10

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI-CĂTĂLIN MUNTEANU**

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

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

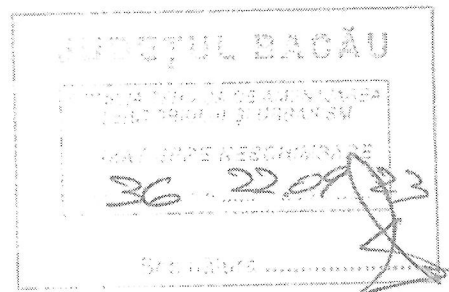
2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință



I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare municipiului Bacău.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bacău nr. 84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr. 114 / 20.04.2016 – HCL nr. 385/29.12.2016

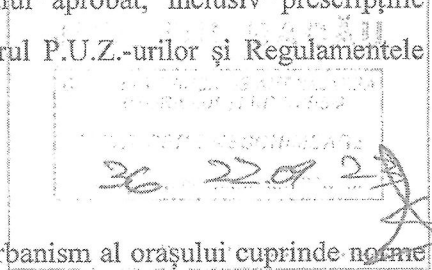
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de „Reglementări Urbanistice” a Planului Urbanistic General al comunei va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile rurale reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a



zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Țesutul urban al orașului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale, astfel:

3.4. Împărțirea terenului în unități teritoriale de referință (UTR) este prezentată în planșa „Unități teritoriale de referință”; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele U.T.R. 10

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al municipiului Bacău.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Obiectul lucrării

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafața de 2831,00 mp. Prin certificatul de urbanism nr. 159 din 07.03.2022 s-a solicitat întocmirea unui P.U.Z. pentru:

- scoaterea terenului de sub interdicție temporară
- schimbarea funcțiunii din „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE” în „ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI COMERȚ”,
- reglementarea indicilor POT, CUT,
- reglementarea retragerilor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Limite de protecție drumuri

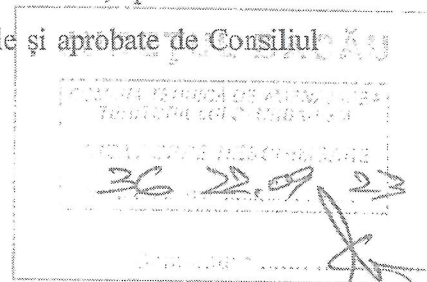
Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 200 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este S+P+3E

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, specifice stațiunilor balneare se recomandă ca prescripții:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,
- punerea în valoare a stațiuni pe timp de noapte și asigurarea unei funcționalități adecvate se va face prin realizarea unui iluminat public corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: „ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI COMERȚ”

POT max admis = 75%, CUT max admis = 2.0, Regim de înălțime max admis = S+P+3E

Distanța minimă în construcții



Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: parcaje, garaje și resurse de energie (stație de încărcare pentru mașinile electrice)

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

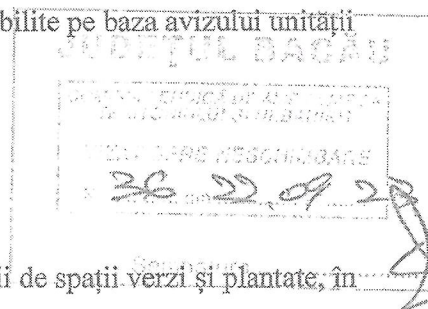
Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.



Împrejmuiri

Nu se recomandă delimitarea parcelelor cu împrejmuiri. Dar dacă se fac vor fi transparente, gard viu sau decorative din materiale adecvate cadrului natural și cu o înălțime mică pentru a nu reduce vizibilitatea obiectivului.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

„ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI COMERȚ”

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

„ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI COMERȚ”

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- cai de comunicație rutieră și construcții aferente
- echipamente tehnico – edilitară și construcții aferente
- instituții publice și alte servicii compatibile (Is,co; IS,s; IS. sv)
- gospodărie comunală
- circulație carosabilă și pietonală
- staționare autovehicule (garaje, parcaje)
- spații verzi

Utilizări permise:

- căi de acces carosabil și pietonal
- rețele de echipare edilitară

Utilizări interzise

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei
- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

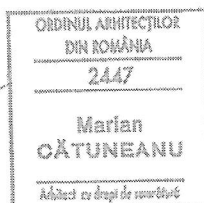
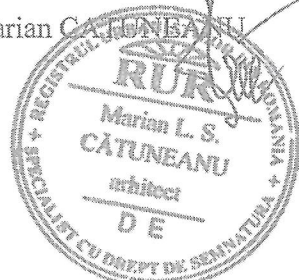
Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

V. - Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială se află în UTR 10

Șef proiect:

arh. Marian CĂTUNEANU



Întocmit,

arh. Alexandru – Șerban BALAN

