



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 196 DIN 30.05.2025

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE; ORGANIZARE A EXECUTIEI
LUCRARILOR generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral
71416, Str. Oituz, nr. 18 din municipiul Bacau, judetul Bacau
BENEFICIAR: S.C. DORSIM IMOBILIARE S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.05.2025 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 Bacau sub nr. 121184/05.03.2025, prin care S.C. DORSIM IMOBILIARE S.R.L. solicita introducerea 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. 384/19.05.2022 eliberat de Primaria Municipiului Bacau;
- Avizul de Oportunitate nr. 119517/01.03.2023 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 9/06.01.2023, cu prelungirea valabilitatii pana pe data de 19.05.2025;
- Avizul de amplasament favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Exploatare Mentenenta Retea El. Echipa Acces Retea Electricitate Bacau - cu nr. 1005136205/10.02.2023;
- Avizul favorabil cu nr. 214616369/26.04.2024 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament Acces la Retea Gaz Bacau;
- Avizul de informare privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale cu nr. 214616369AI/din data de 26.04.2024 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament Acces la Retea Gaz Bacau;
- Avizul conditionat cu nr. 1464 din 12.12.2022 emis de S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
- Avizul cu nr. 2578/08.12.2022 emis de S.C. THERMOENERGY GROUP S.A. Bacau;
- Punct de vedere favorabil pe linia securitatii la incendiu si al protectiei civile nr. 536427/21.07.2023 emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 9946/22.11.2022;
- Avizul favorabil al Ministerului Apararii Nationale – Statul Major al Apararii cu nr. DT-7565 din 14.09.2023;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulatie a Municipiului Bacau acordat in sedinta din data de 12.06.2024, valabil doar in conditiile obtinerii avizului/acordului politiei rutiere pentru instituirea restrictiilor de circulatie pe drumurile publice;
- Acordul Politiei Municipiului Bacau - Biroul Rutier pentru faza PUZ cu nr. 361868/10.07.2023;
- Acordul prealabil al administratorului drumului public cu nr. 150388/16.05.2024;
- Notificarea de Asistenta de Specialitate de Sanatate Publica faza P.U.Z. cu nr. 14346/12.10.2023 a Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau – Departamentul de Supraveghere in Sanatate Publica - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului;
- Studiul de Insorire elaborat de S.C. FRONTAL D.I. SYSTEMS S.R.L. proiect nr. 1013 din 2023;
- Decizie Etapa de Incadrare nr. 12/23.04.2024 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau;
- Studiul geotehnic intocmit de S.C. AG PROIECT S.R.L. Bacau;
- Avizul favorabil al Directiei Judetene pentru Cultura Bacau cu nr. 121/Z/27.11.2023;
- Avizul nr. 4/03.03.2025 al Consiliului Judetean Bacau - Arhitect-Sef;
- Procesul-Verbal de Receptie nr. 2119/2024 emis de O.C.P.I. Bacau;
- Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 103740/17.01.2025;

-Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 16.01.2025;

-Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 125772/18.03.2025;

-Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr.125782/18.03.2025;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacau înregistrată cu nr. 129180/26.03.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr.145209/1/19.05.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 145209/2/19.05.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 145209/3/19.05.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 119/29.05.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 206/29.05.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-P.V. nr. 130572/2/31.03.2025 de afisare Anunt privind elaborarea unui proiect de act normativ;

-Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica cu modificările și completările ulterioare;

-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, asa cum a fost modificata si completata prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016, nr. 385/29.12.2016, nr. 256/28.06.2019, nr. 217/22.09.2020, nr. 207/31.05.2023 si nr. 226/31.05.2023 si Regulamentul Local de Implicare a Publicului in Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism si Amenajare a Teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 109/10.05.2012;

-Prevederile art. 25 alin. (1), ale art. 31³, ale art. 32 alin. (1) lit. c), ale art. 45 lit. b), ale art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (3) lit. h) si alin. (5), ale art. 56 alin. (4), alin. (6) si alin. (7) din Legea nr. 350/2001, actualizata, privind amenajarea Teritoriului si Urbanismul;

-Prevederile art. 140, ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 si ale art. 243 alin. (1) lit. a) si lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 - Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR** generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 71416, Str. Oituz, nr. 18 din municipiul Bacau, judetul 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. :

- U.T.R. 2;
- conversia functiunii de “zona pentru institutii publice, servicii” in „zona mixta locuinte colective/institutii publice si servicii”;
- functiunea propusa: M – zona mixta locuinte colective/institutii publice si servicii;
- functiuni predominante: locuinte colective/institutii publice si servicii;
- suprafata reglementata = 1.654,00 m.p.;
- regim de construire: 2S + P + M + 4;
- H max. = 20,00 m;
- POT max admis = 47%;
- CUT max admis = 2,4;
- retragerea minima de la aliniament = 3,00 m.l. fata de limita de Vest (str. Cuza Voda) si 3,70 m.l. fata de limita de Sud (str. Oituz);
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 2,00 m.l. fata de limita de proprietate din Nord;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 2,00 m.l. (fata de limita de Est);
- circulații și accese: accesul auto si pietonal la amplasament se realizeaza pe latura de Vest a amplasamentului, direct din str. Cuza Voda, fara a afecta traficul auto si pietonal din zona; locurile de parcare se vor amenaja in interiorul amplasamentului: 65 locuri de parcare dintre care 2 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati;

- amenajarea de spatii verzi in procent de 37,48 %;

- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente pe strazile Oituz si Cuza Voda (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonizare) se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele.

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. Directia Urbanism va transmite catre Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei, in format (.ZIP), necriptat, Directorul continand subdirectoarele si fisierele specifice documentatiei de urbanism aprobate prin prezenta hotarare, in vederea preluarii in Observatorul teritorial national.

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.

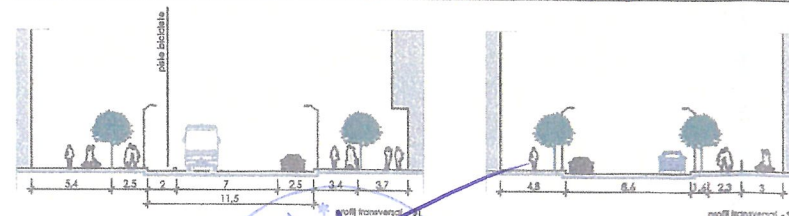
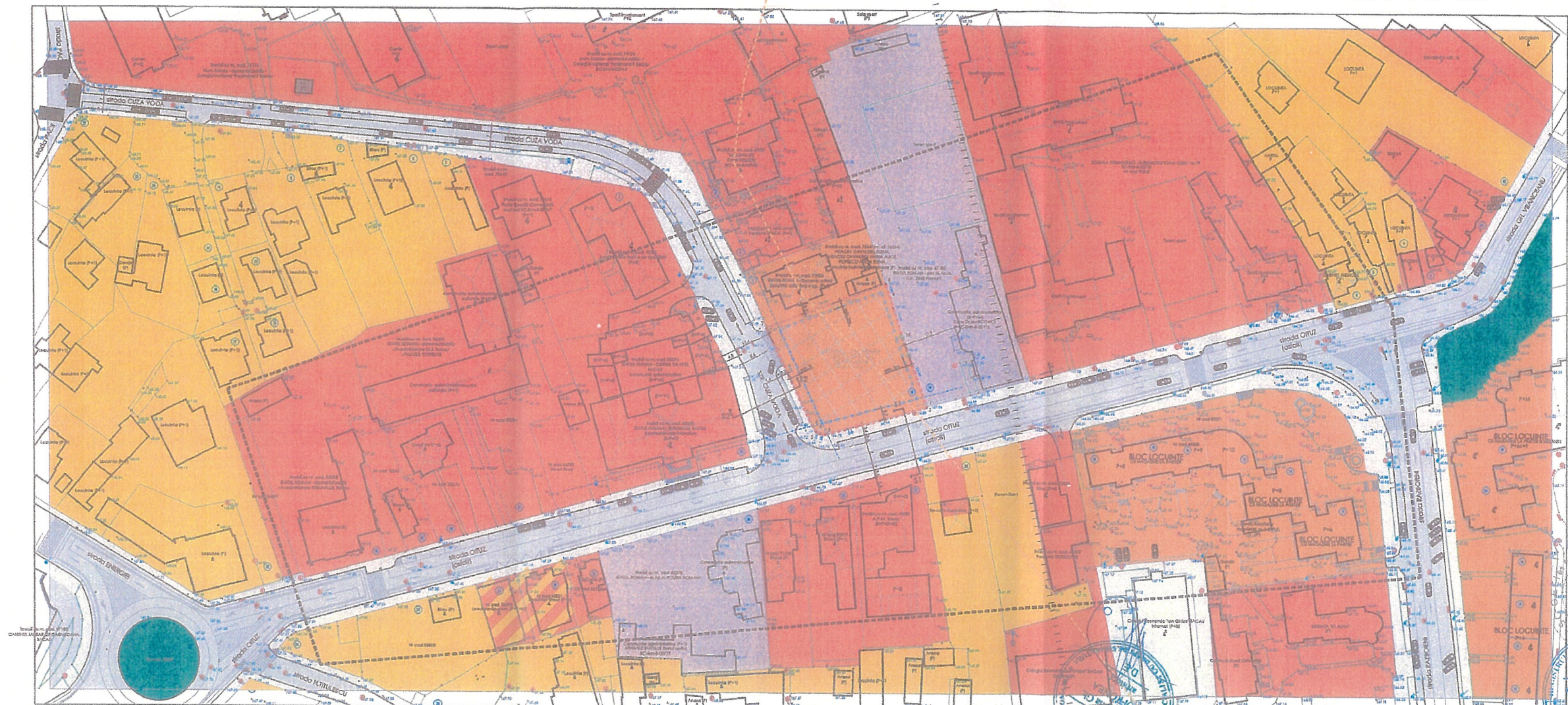
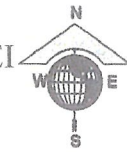
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI-NUCU CANDET**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru,
un vot împotrivă și 4 abțineri.

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE, ORGANIZAREA EXECUTIEI
Str. Oituz, nr. 18, mun. Bacau
PLAN URBANISTIC ZONAL



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | LIMITA LOT STUDIAT |
|  | LIMITA ZONA STUDIU P.U.Z. |
|  | LIMITA ZONE CENTRALE |
|  | LIMITA ZONA VECHIE A ORASULUI
(SEC. XIV - XVI) |
|  | ALINEAMENT PROPUS |
|  | ALINEAMENT EXISTENT |
|  | EDIFICABIL PROPUS |

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA INSTITUTI PUBLICE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE/PIETONALE

DELL'ANT. TERRITORIAL IN ZONA STUDIATA

10-REKORDA FINANCIALA	2008		2009	
	imp.	€	imp.	€
JENIA (COMUNITA' ITALIANI)	1.057	4.58	2.007	4.15
JENIA (INTELLIGENCE PUBLICE)	15.001	48.48	25.189	48.48
JENIA (LOCALI AND COLLECTIVE)	16.929	28.54	17.268	55.15
JENIA (CIVIL SOCIETY AND ETHICAL)	1.005	3.02	1.500	4.15
JENIA (CIVIL SOCIETY AND ETHICAL)	9.711	18.45	9.711	18.45
TOTAL	32.603	100%	55.675	100%

Supratata teren = 1.654mp

P.O.T. max. propus = 47%;
C.U.T. max. propus = 2,4
Regim de inaltare max. propus: 25+P+A(+a)
H max. alt. propus = 20m.

Suprafata teren care a generat P.U.Z. = 1.654mp.
Suprafata studlata P.U.Z. = 52.626mp.

VERIFICATOR		NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT	
				Beneficiar:		PROIECT:
				S.C. DORSIM IMOBILIARE S.R.L.		nr.16/22
SPECIFICATIE:	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	Titlu proiect:		FAZA:
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.		1:1000	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, ORGANIZAREA EXECUTIEI Str. Olteaz, nr. 18, mun. Bacau, jud. Bacau		P.U.Z.
PROIECTA:	Arh. GELIMAN A.V.		DATA:	Titlu planșă:		PLANSA:
COORDONAT:	Arh. SOFONIEA C.		2024	SITUAȚIA PROPUȘA REGLEMENTARII URBANISTICE		nr. U2

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GIGI-NUCU CANDET

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



Volumul II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
ORGANIZAREA EXECUTIEI LUCRARILOR

Amplasament: strada Oituz, nr.18, mun. Bacău, jud. BACĂU
Proiectant general: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.
Beneficiar: S.C. DORSIM IMOBILIARE S.R.L.

CUPRINS

CAP I. DISPOZITII GENERALE

- Art. 1. Domeniul de aplicare
- Art. 2. Corelari cu alte documentatii de urbanism
- Art. 3. Conditii de aplicare
- Art. 4. Derogari de la prezentul regulament
- Art. 5. Diviziunea terenului in zone, subzone functionale

CAP II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE
Lc ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



REGULAMENT DE URBANISM

CAP I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Domeniul de aplicare

Zona studiata conform plansei **U2. Reglementari urbanistice** a Planului Urbanistic Zonal si delimitat cu linie groasa intrerupta neagra are o suprafata de 52.626mp. in intravilan, iar parcela care a generat PUZ, reprezinta **terenul reglementat cu o suprafata de 1.654mp.** si face parte din UTR 2 coform PUG/2012 si constituie domeniul de aplicarea a Regulamentul Local de Urbanism.

Art. 2. Corelari cu alte documentatii de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Reglamenteului General de Urbanism.

Art. 3. Conditii de aplicare

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

In cazul in care nu sunt prescriptii, se aplica Regulamentul General de Urbanism din HGR 525/1966.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale** si va fi aprobat, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 de catre Consiliul Local al municipiului Bacau regulament are un **caracter director**. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor.

Art. 4. Derogari de la prezentul regulament

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit numai in urmatoarele cazuri:

- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;

- modificarea naturii terenurilor de fundare.

- modificarea POT, a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor documentatii de urbanism PUZ,

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Art. 5. Diviziunea terenului in zone, subzone functionale

5.1 Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) **functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;**
- (2) **regimul de construire discontinuu (cuplat, izolat);**

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.
J4/1322/18.07.2017 C.U.I. 37994693





GELIMAN ARHITECTURA

(3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în alta categorie de UTR.

5.2 Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele **zone, subzone ale unității teritoriale de referință din UTR 3:**

c- Zona locuințe colective din funcțiuni dominante și complementare admise (instituii de interes local, servicii, comerț, locuire, odihnă și agrement, staționare autovehicule, echipare tehnico-edilitară).

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

ARTICOLUL 1- utilizări admise

ARTICOLUL 2- utilizări admise cu condiționari

ARTICOLUL 3- utilizări interzise

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ARTICOLUL 8 - circulații și accese

ARTICOLUL 9 - staționarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior al clădirilor

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare edilitară

ARTICOLUL 13 - spații libere și spații plantate

ARTICOLUL 14 - împrejurimi

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CAP II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Lc ZONA MIXTA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

1. GENERALITĂȚI

Zona mixtă de locuințe colective și instituții publice și servicii este o zonă ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități rezidențiale, în lungul principalelor artere din localitate și al traseelor exterioare de circulație.





GELIMAN ARHITECTURA

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI: este locuirea.

Zona studiata este compusa din:

locuinte colective;

institutii publice si servicii;

zona cu destinatie speciala;

spatii verzi existente si propuse;

cai de comunicatii rutiere existente si propuse.

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ale zonei sunt:

institutii publice si servicii;

stationare autovehicule (parcage, garaje);

odihna si tratament (spatii verzi amenajate);

circulatii pietonale si carosabile;

Rețele tehnico-edilitare si constructii aferente.

UTILIZARI ADMISE sunt functiuni reprezentative si cu activitate, considerate

caracteristice pentru o zona centrala:

locuinte colective cu P+M+4 - cu niveluri inferioare libere pentru alte functiuni, completari in cadrul trupului principal;

functiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter urban, functiuni de cultura, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice;

constructii aferente echiparii tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin schimbarea destinatiei apartamentelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- apartamentele sunt situate la parterul cladirilor;

- accesul va fi separat de cel al locatarilor;

- accesul se face dintr-o strada prin fatada principala si nu din curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatiilor verzi;

- activitatea nu va perturba locuintele;

- extinderile adosate parterului cladirilor se vor considera doar insertii sau continuari la extinderi deja existent;

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

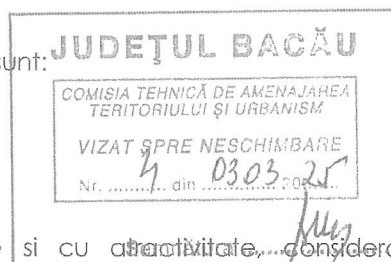
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic urmatoarele utilizari:

s-au stabilit pentru activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona: activitati de depozitare en gros, activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului Local;

sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise.

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;





GELIMAN ARHITECTURA

dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

platforme de precolectare a deseurilor ;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de şantier pe durata existentei şantierului;

depozitare en gros;

depozitari de materiale re folosibile; statii de întreţinere auto;

platforme de precolectare a deşeurilor urbane.

SECȚIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

terenul minim construibil este de 800mp; front la strada de minim 12.00 metri;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Terenul edificabil este marcat in plansa U2-REGLEMENTARI URBANISTICE.

Se propun:

- 3m. minim fata de limita cu strada Cuza Voda;

- 3,7m. minim fata de limita cu strada Oituz;

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii accesului direct a pompierilor la doua fatade.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul edificabil este marcat in plansa U2-REGLEMENTARI URBANISTICE.

Se propun:

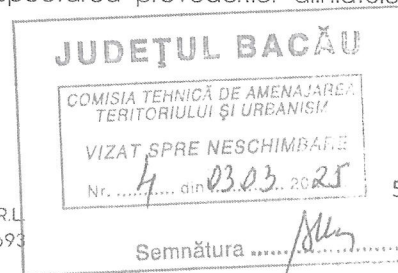
- 2m. minim fata de vecinii cu constructii.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor aliniatului precedent.

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.
J4/1322/18.07.2017 C.U.I. 37994693





GELIMAN ARHITECTURA

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

Se vor asigura:

- **accese carosabile** pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere al incendiilor;
 - accese la parcaje.

Accese pietonale - se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., Cap. II pct. 7.2 din prezentul Regulament, precum si cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pietonale (Codul Civil art 616 -619, Legea nr.82/1998 si Ordinul M.T. nr.49/1998). Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare in conformitate cu CPH-193. Actiunea de mobilare a zonei de locuinte va urmari crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala, agrementata cu mobilier urban si spatii verzi.

Pe fiecare palier/casă de scară cu locuinte se propune amplasarea de rastele pentru depozitarea bicicletelor, astfel se va asigura necesarul de **1bicicleta/apartament**.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Calculul capacitatii de parcare pentru locuinte se va face conform RLU PUG 2012.

Conform Regulamentului Local de Urbanism Bacau aferent PUG BACAU, aprobat prin HCL 84/13.03.2012 pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mica de 100mp este necesar a se alocă cate 1 loc de parcare.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

Inaltimea maxima constructiei propuse va respecta indicatiile din plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament.

Regimul de inaltime maxim a constructiei propuse va fi 2S+P+M+4.

Inaltimea maxima a constructiei propuse va fi de max. 20m.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei centrale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

APA POTABILA

Orice constructie noua de locuit si orice spatiu putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Directiei de Sanititate Publica Bacau.

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.
J4/1322/18.07.2017 C.U.I. 37994693

Județul Bacău	
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Nr.	din 03.03.2015
Semnătura	



GELIMAN ARHITECTURA

CANALIZARE MENAJERA

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

REȚELE ELECTRICE, GAZE, TELEFONICE ȘI TELEVIZIUNE PRIN CABLU

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran.

Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

SALUBRITATE

Orice clădire de locuit colectiv precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru acces, circulații pietonale, terase.

Plantatii

Zona verde propusă a fi amenajată în interiorul parcelei; va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

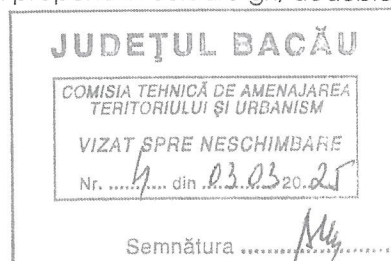
Din total suprafața, o suprafața va fi rezervată pentru locul de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre stradă sau spre domeniul public sunt optionale și vor fi realizate prin garduri sau mobilier stradal.

În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a imprejmuirilor. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

Terenul proprietate se va imprejmuși doar pe latura nord și est prin intermediul unui soclu de 60cm realizat din beton armat peste care se vor monta panouri/plase metalice de gard (1,40m înălțime), imprejmușirea propusă se va propune în culoare gri, dedublata de plantatii de aliniament.





GELIMAN ARHITECTURA

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

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim 47%;

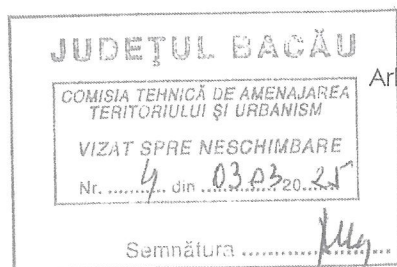
DEFINIȚII

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

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 2,4



Infocmit,
arh. Alexandru Vasile Geliman

Coordonator,
Arh. Crezantema Gh. Sofronea



PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin

PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, ORGANIZAREA EXECUTIEI LUCRARILOR
- Amplasament: strada Oituz, nr.18, mun. Bacău, jud. BACĂU
- Număr proiect: 16/2022
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Beneficiar: S.C. DORSIM IMOBILIARE S.R.L.
- Proiectant: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

B. Categoriide costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal cat si totalitatea costurilor aferente realizarii investitiei propuse vor fi suportate integral de catre beneficiarul investitiei.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

In sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investitii.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • Întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, etc.) • Proiect DTAC/PTH, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;	Suportate de către investitori privați



GELIMAN ARHITECTURA

	• Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de santier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ;
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții;
- înființarea construcției/construcțiilor.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GIGI-MUGU CANDET

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

Intocmit,
arh. Alexandru Vasile Geliman

Coordonat,
Arh. Crezantema Sofronea

