



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 391 DIN 26.09.2025

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE SEDIU SOCIAL ASOCIATIA VALOARE PLUS CU REGIM DE INALTIME P + 1, MAGAZIN CARITABIL (NEALIMENTAR) CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE SI SISTEMATIZARE INCINTA; IMPREJMUIRE/REPARATII IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR; AMPLASARE TOTEM LA LIMITA DE PROPRIETATE SPRE FRONTUL STRADAL SI FIRMA LUMINOASA PE CLADIRE generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 90766, Calea Moldovei, nr. 199 din Municipiul Bacău, Județul Bacău
BENEFICIAR: ASOCIATIA VALOARE PLUS-AFJ**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 26.09.2025 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 Primăria Municipiului Bacău sub nr. 157965/25.06.2025, completată cu cererea nr. 163894/15.07.2025, prin care ASOCIATIA VALOARE PLUS -AFJ solicita introducerea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentatiei de urbanism P.U.Z. în vederea aprobării;
- Certificatul de Urbanism nr. 192/11.03.2024 eliberat de Primaria Municipiului Bacău ;
- Avizul de Oportunitate nr. 170698/19.07.2024 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 342/07. 06.2024;
- Avizul favorabil cu nr. 214613113/23.04.2024 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. - Departament Acces la Retea Gaz Bacău;
- Avizul de amplasament favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. - Dep. Managementul Investițiilor el. Echipa racordare rețea electricitate Bacău - cu nr. 1005663027/17.05.2024;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 4661/25.04.2024;
- Acord din punct de vedere al securității la incendiu și protecției civile nr. 2135385/20.09.2024 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență « Mr. Constantin Ene » al Județului Bacău ;
- Notificarea de Asistentă de Specialitate de Sănătate Publică fază P.U.Z. cu nr. 19803/07.10.2024 a Direcției de Sănătate Publică a Județului Bacău Departamentul de Supraveghere în Sănătate Publică - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igienă Mediului;
- Acordul Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier, condiționat, cu nr. 1051655/10.01.2025;
- Acordul favorabil, condiționat, al Administratorului drumului public cu nr. 209339/30.12.2024 ;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a municipiului Bacău acordat în ședința din data de 12.03.2025;
- Studiul Trafic Zonal - Proiect nr. 8/2024 întocmit de S.C. PEMORA EXPERT S.R.L.
- Decizie Etapa de Incadrare nr. 02/16.01.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău;
- Adresa Direcției Județene pentru Cultură Bacău cu nr. 2454/17.09.2024;
- Avizul nr. 12/16.05.2025 al Consiliului Județean Bacău - Arhitect-Sef;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. DINU GEOTOPOCAD S.R.L.;
- Procesul-Verbal de Recepție nr. 1072/2025 emis de O.C.P.I. Bacău ;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 202491/31.10.2024;

- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 31.10.2024;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr.165712 din 21.07.2025;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 1 65723/21.07.2025 ;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 165780/21.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr.181559/1/09.09.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism înregistrat cu nr.181559/2/ 09.09.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 181559/3/ 09.09.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 253/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 411/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenta in administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Studiu de Impact nr.165723/21.07.2025 si Nota de fundamentare nr.165723/1/21.07.2025 ;
- P.V. de aducere la cunoștința publică prin afișare și publicare, nr. 166303/2/22.07.2025;
- 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 în 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 modificările si completările 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 modificarile si completariile ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 - Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE SEDIU SOCIAL ASOCIAȚIA VALOARE PLUS CU REGIM DE INALTIME P + 1, MAGAZIN CARITABIL (NEALIMENTAR) CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE SI SISTEMATIZARE INCINTA; IMPREJMUIRE/REPARATII IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTEI LUCRARILOR; AMPLASARE TOTEM LA LIMITA DE PROPRIETATE SPRE FRONTUL STRADAL SI FIRMA LUMINOASA PE CLADIRE generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 90766, Calea Moldovei, nr. 199 din municipiul Bacau, conform ANEXEI NR. 1 si ANEXEI NR. 2 - parti integrante din prezenta hotarare. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

Prevederi ale P.U.Z. - R.L.U. :

- conversia functiunii de "zona locuințe individuale si funcțiuni complementare" in "zona pentru institutii publice, servicii";
- suprafata reglementata = 1.566,00 m.p.;
- functiunea propusa: Is - zona pentru instituții publice, servicii cu Subzonele functionale: Isa - subzone construcții administrative si ISco - subzone construcții comerciale;
- UTR 6;

- regim de construire: P + 1; P;
- functiuni predominante: institutii publice si servicii;
- functiuni complementare admise: locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule - parcaje/garaje; echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;
- H max.= 7,00 m;
- POT max admis = 50%;
- CUT max admis = 1,00;
- retragerea minima de la aliniament = 1 0,00 m.l.;
- retragere minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 3,00 m.l. fata de limita de proprietate din Nord si min. 1,30 m. l fata de limita din Sud;
- retragere minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 4,00 m.l. fata de limita de vest;
- circulații și accese: accesul auto si pietonal la amplasament se realizeaza pe latura de Est a amplasamentului, cu racordare directa la carosabilul Căii Moldovei; accesul va avea latimea partii carosabile de 7,00 m si raze de racordare de intrare/iesire de 6,00 m; locurile de parcare se vor amenaja in interiorul amplasamentului: 10 locuri de parcare din care 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati;
- amenajarea de spatii verzi in procent de 15% perimetral fata de limitele de proprietate;
- împrejmuirea proprietatii se realizeaza la limitele acesteia;
- 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 îndeplinire prezenta hotarare prin Directia Urbanism.

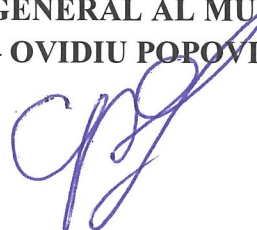
ART.3 - Prezenta hotarare va fi comunicata d-lui Primar al Municipiului Bacau, O.C.P.I. Bacau (hotararea insotita de documentatia de aprobare a P.U.Z.) in vederea notarii in cartea funciara, beneficiarului, Directiei Urbanism, Biroului Autorizatii in Constructii, Serviciului Urbanism si Planificare Strategica,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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi pentru.

LIMITE

 LIMITA ZONA STUDIATA S=4,16 ha
 AMPLASAMENT STUDIAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

 **ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTI-
UNI COMPLEMENTARE**

 ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

 ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - PROPUSA

 ZONA UNITATI AGRICOLE

 ZONA UNITATI INDUSTRIALE

 SPATII PLANTARE, AGREMENT, SPORT

 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

DRUMURI

 CAROSABIL

 CIRCULATI PIETONALE

 ACCES PROPUZ AMPLASAMENT

ZONE DE PROTECTIE

 **ZONA DE PROTECTIE FATA DE ZONA
INDUSTRIALA**

 **EDIFICABIL MAXIM PROPUZ - (SUPRAFATA
IN CARE SE POATE CONSTRUI CU
RESPECTAREA P.O.T. SI A CODULUI CIVIL.**

Prof. DIANA-MIHAELA MARIN

P+1, 7,00 m
JUDEȚUL BACĂU

Zona Funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	S mp din total	% din total	S mp din total	% din total
Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	1566	100	-	-
Zona institutiilor și servicii	-	-	1566	100
- constructii și amenajări	-	-	783	50
- spații verzi amenajate	-	-	236	15
- cale de acces, parcuri, trotuare	-	-	547	35
TOTAL	1566	100	1566	100

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU-CODRIN IGNAȚ**

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

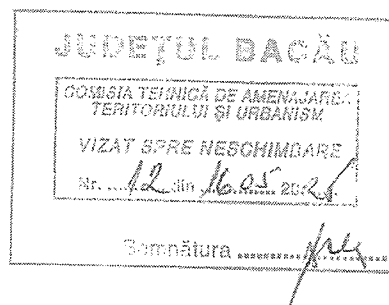
1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism



CAP. 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

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

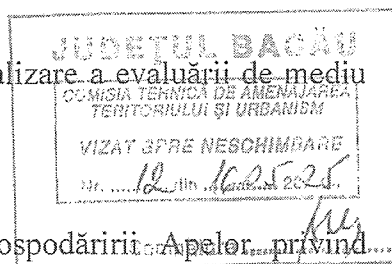
Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are la bază legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului



- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 modificata cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind regimul juridic al drumurilor.



Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona reglementată în cadrul acestui P.U.Z. Amplasamentul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei U0 "Încadrare în teritoriu" este situat în intravilanul municipiului Bacău , în partea nordică a acestuia, în Unitatea teritorială de referință nr. 6.

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Bacău, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se produc elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada executiei lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

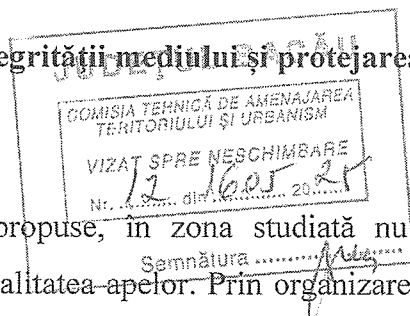
Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

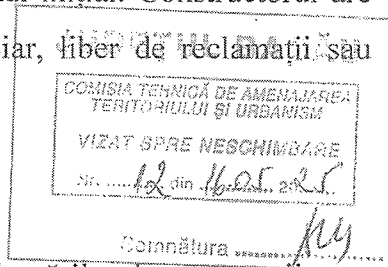
Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.



La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.



Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

De asemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.

Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate de asemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a

imprăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate etc.);

- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată etc.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

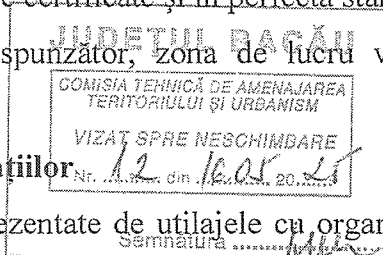
Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidente de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Conform adresă nr. 2454 din 17.09.2024 al Ministerului Culturii , Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.” Dacă prin lucrări asupra terenului, sau în mod întâmplător, se vor descoperi vestigii arheologice mobile/situri arheologice în zona menționată, se vor stopa lucrările și se va anunța instituția noastră și primăria, în scopul descărcării terenului de sarcină arheologică de către arheologi înscriși în Registrul Arheologilor din România și atestați de ministerul Culturii din cadrul unei instituții de specialitate sau pentru începerea procedurii de clasare, în cazul vestigiilor de interes național, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările



și completările ulterioare.”

Salubritate

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile propuse, se vor depozita în europubele, pe amplasament și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Conform aviz nr. 4661 din 25.04.2024 emis de SOMA S.R.L., beneficiarul va delimita în incintă o suprafață destinată amplasării recipientelor de pre colectare a deșeurilor municipale astfel încât acestea să nu fie pre colectate în spațiul public.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr.119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiul geotehnic privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

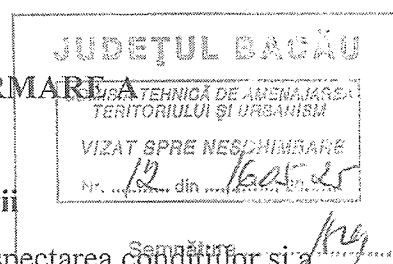
CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

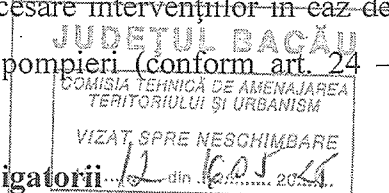
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 Anexa nr. 3 R.G.U.).

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă



distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – R.G.U.).



3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –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 pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul carosabil se va realiza pe latura de est a proprietății, la nivel, cu racordare directă la carosabilul Căii Moldovei. Accesul va avea lățimea părții carosabile de 7,00 m și raze de racordare de intrare/ieșire de 6,00 m. Intrarea și ieșirea autovehiculelor se va realiza numai pe relație dreaptă.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivelor, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se va folosi

o centrală termică pe gaze.

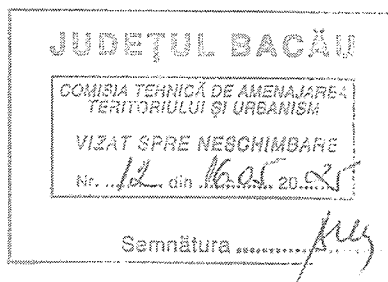
Constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018. Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Bacău, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela studiată are formă rectangulară cu deschidere medie de 19,00 m și adâncime de 83 m. Prin prezenta documentație se propune conservarea parcelei în forma sa actuală.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

"Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției" - art. 34 din R.G.U.



IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Prin prezenta documentație se reglementează pentru parcela studiată, zonă de instituții și servicii.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale propuse

ISa – subzona construcții administrative

ISco – subzonă construcții comerciale

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice

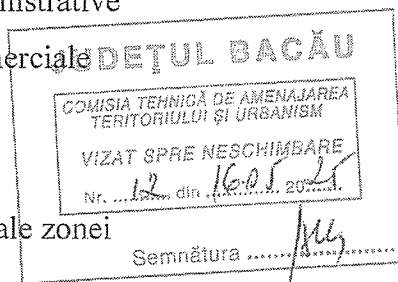
Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- birouri;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;



- spații plantate – scuaruri;
- servicii de proximitate.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

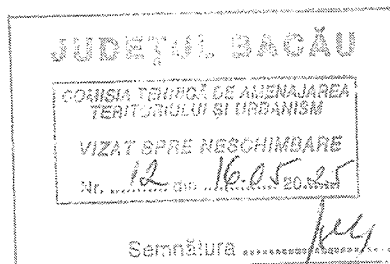
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitări de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.



Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea distanțelor față de axul drumurilor, conform legii .

Se va păstra o distanță de minim 23,00 m față de axul Căii Moldovei.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasamentul studiat prezintă aliniament pe latura de est. Distanța față de acesta va fi de 10,00 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limita de proprietate din nord . Față de limita de proprietate din vest edificabilul se va retrage cu o distanță de 4,00 m , iar față de limita de proprietate din sud, se va retrage cu distanța de 1,30 m. Față de limita de proprietate din est, care reprezintă și aliniament, edificabilul se va retrage cu 10,00 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul carosabil se va realiza pe latura de est a proprietății direct din Calea Moldovei

Art. 13 - accese pietonale

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.



3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivelor, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaze.

Pentru branșarea la rețeaua de gaze naturale se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr. 214613113/23.02.2024 emis de Delgaz grid S.A.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizele de racordare și branșament și va fi realizată prin grija beneficiarului.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- se conservă parcela existentă

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

$H_{max} = P+1, 7,00 \text{ m}$

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.



Art. 19 – procentul de ocupare a terenurilor

(P.O.T. – % m² AC / m² teren)

P.O.T.max = 50%

(C.U.T. – m² ADC / m² teren)

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

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - parcaje

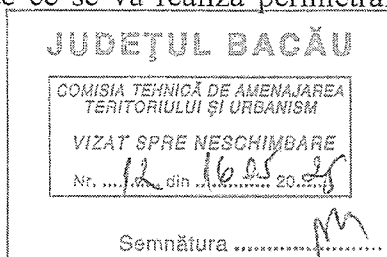
Anexa 4 "Necesarul de parcaje" a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bacău prevede pentru construcțiile administrative, 1 loc de parcare la 60 mp din SCD (suprafața construită desfășurată), plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp SCD. Zona destinată birourilor (sediul social) va avea o suprafață aproximativă de 142 mp, rezultă un necesar de 4 de locuri de parcare aferente funcțiunii.

Pentru funcțiunea de magazin (spațiu comercial) , anexa nr. 5 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bacău prevede un loc de parcare la 100 mp din SDC pentru unități de până de 400-600 mp, rezultă, la o suprafață de cca. 598 mp un necesar de 6 locuri de parcare.

În interiorul amplasamentului se propune realizarea unui număr total de 10 de locuri de parcare dintre care unul pentru persoane cu dezabilități.

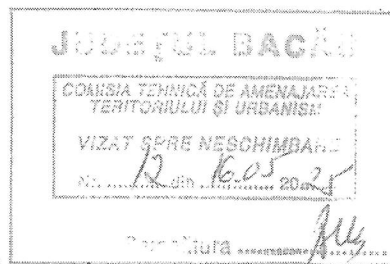
Art. 21 – spații verzi

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Bacău pentru zona de instituții și servicii s-a făcut media aritmetică între maximul prevăzut pentru cele două funcțiuni: 10% (funcțiuni administrative – birouri) și 20% (funcțiuni comerciale cu suprafața construită desfășurată mai mare de 400 mp – magazinul caritabil) din suprafața totală a parcelei. A rezultat un procent de 15% de spații verzi amenajate ce se va realiza perimetral față de limitele de proprietate.



Art. 22 - împrejurii

- înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2.00 m.



Întocmit,

Arh. Catrinel Lefter

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lefter'.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU-CODRIN IGNAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Popovici'.