



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 381 DIN 17.08.2026

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE
SPALĂTORIE AUTO generat de imobilul teren proprietate privată cu nr. cadastral 67947
Str. Digul Barnat, nr. 10 din municipiul Bacău, județul Bacău
BENEFICIAR: S.C. LUSTROUS SHINE S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 17.08.2026 potrivit art. 133 alin. (2) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la Primaria Municipiului Bacău sub nr. 146699/08.05.2026, completată cu cererea nr. 156297/08.06.2026, prin care S.C. LUSTROUS SHINE S.R.L. solicită introducerea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Bacău a documentației de urbanism P.U.Z. în vederea aprobării;
- Certificatul de Urbanism nr. 209/07.04.2025 eliberat de Primaria Municipiului Bacău;
- Certificatul de nomenclatura stradală și adresa cu nr. 190709/10.10.2025 emis de Primaria Municipiului Bacău;
- Avizul de Oportunitate nr. 159524/01.07.2025 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALĂ DE APĂ BACĂU S.A. cu nr. 706/17.10.2025;
- Avizul de principiu cu nr. 215167195/22.09.2025 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament Acces la Rețea 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. 1006046530/07.10.2025;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 9858/21.10.2025;
- Notificarea Sanitară de Asistență de Specialitate P.U.Z. cu nr. 18640/15.12.2025 a Direcției de Sănătate Publică a Județului Bacău – Departamentul de Supraveghere în Sănătate Publică - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului;
- Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației elaborat de S.C. IMPACT SANĂTATE S.R.L. cu nr. 3299/25.11.2025;
- Acordul de principiu al Administratorului de drum public cu nr. 126688/16.03.2026;
- Avizul favorabil cu nr. 34336/17.11.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- Avizul favorabil pentru faza PUZ cu nr. 1760215/29.12.2025 al Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a Municipiului Bacău acordat în ședința din data de 27.05.2026;
- Decizie Etapa de Încadrare nr. 02/29.01.2026 a Direcției Județene de Mediu Bacău;
- Studiul geotehnic faza PUZ întocmit de S.C. VLAD STUDIO DESIGN S.R.L.;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 132366/27.03.2026;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism exprimat în ședința din data de 26.03.2026;
- Procesul-Verbal de Recepție nr. 4439/2025 emis de O.C.P.I. Bacău;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 158233/12.06.2026;
- Referatul de aprobare nr. 158236/12.06.2026 al d-lui Primar al Municipiului Bacău, în calitate de Inițiator;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, nr. 158664/1 din 15.06.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism cu nr. 158664/2 din 15.06.2026;

-Raportul de specialitate favorabil al Direcției Patrimoniu cu nr. 158664/3 din 15.06.2026;
 -P.V. de aducere la cunoștință prin afișare și publicare nr.159926/2/17.06.20206;
 -Nota de fundamentare nr. 158239/12.06.2026 și Studiu de Impact nr.158239/1/12.06.2026;
 -Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 247/14.08.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 423/14.08.2026 al Comisiei de specialitate nr.5;
 -Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
 -Prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, ulterior modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău, aprobat prin H.C.L. nr. 84/13.04.2012, așa cum a fost modificată și completată 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 și nr. 226/31.05.2023 și Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajare a Teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 109/10.05.2012;
 -Prevederile art. 25, alin. (1), ale art. 32 alin. (1) lit. c), ale art. 45 lit. b), ale art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (3) lit. h) și alin. (5), ale art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) și alin. (19) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea Teritoriului și Urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
 -Prevederile art. 140, ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 și ale art. 243, alin. (1) lit. a) și lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) și ale art. 139 alin. (3) lit. e) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 Se aprobă PLANUL URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO generat de imobilul teren proprietate privată a beneficiarului cu nr. cadastral 67947, str. Digul Barnat, nr. 10 din municipiul Bacău, județul Bacău, conform ANEXEI NR. 1 și ANEXEI NR. 2 - părți integrante la prezenta hotărâre. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :

- conversia funcțiunii de „zona locuințe individuale și funcțiuni complementare” în „zona instituții publice și servicii”;

- suprafața reglementată = 1.500,00 m.p.;

- funcțiunea propusă: **IS – zona instituții publice și servicii;**

- UTR 4;

- regim de construire: P;

- funcțiuni predominante: servicii, comerț;

- funcțiuni complementare admise: locuire, odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse); circulații pietonale și carosabile; staționare autovehicule – parcaje/garaje; echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

- H max. = 4,24 m;

- POT max admis = 40%;

- CUT max admis = 1,2;

- retragerea minimă de la aliniament = 14,90 m.l.;

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 2,00 m.l. față de limita de proprietate din Vest, min. 1,25 m.l. față de limita de proprietate din Est (față de largirea străzii);

- retrageri minime ale edificabilului față de limitele posterioare: min. 2,00 m.l. față de limita de proprietate din Nord;

- circulații și accese: accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din calea de acces situată pe latura de Est a amplasamentului, care asigură accesul direct în str. Digul Barnat. În vederea modernizării caii de acces, beneficiarul va ceda suprafața de 231,62 m.p. teren situat în partea de Est a amplasamentului. Accesele carosabile și pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specific de deplasare; în incinta amplasamentului se propun accese carosabile separate pentru consumatori, personal,

aprovizionare, alei carosabile si parcaje; locurile de parcare (în numar de 2) se vor amenaja în interiorul amplasamentului;

- amenajarea de spatii verzi pe terenul proprietate în procent de 28,73%;
- împrejmuirea proprietății se realizează la limitele acesteia;
- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare) se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de deținătorii de rețele.

ART.2 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Structura Arhitect Șef.

ART.3 Prezenta hotărâre va fi comunicată domnului Primar al Municipiului Bacău, O.C.P.I. Bacău (hotărârea însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z.) în vederea notării în cartea funciară, beneficiarului, Arhitect Șef, Compartimentului Autorizații în Construcții, Serviciului Urbanism și Planificare Strategică, Compartimentului Planificare Mobilitate Urbană, Monumente (LMI), Compartimentului Secretariat și Compartimentului GIS. Structura Arhitect Șef va transmite către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în format (.ZIP), necriptat, Directorul conținând subdirectoarele și fișierele specifice documentației de urbanism aprobate prin prezenta hotărâre, în vederea preluării în Observatorul teritorial național.

ART.4 Prin grija d-lui Secretar General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

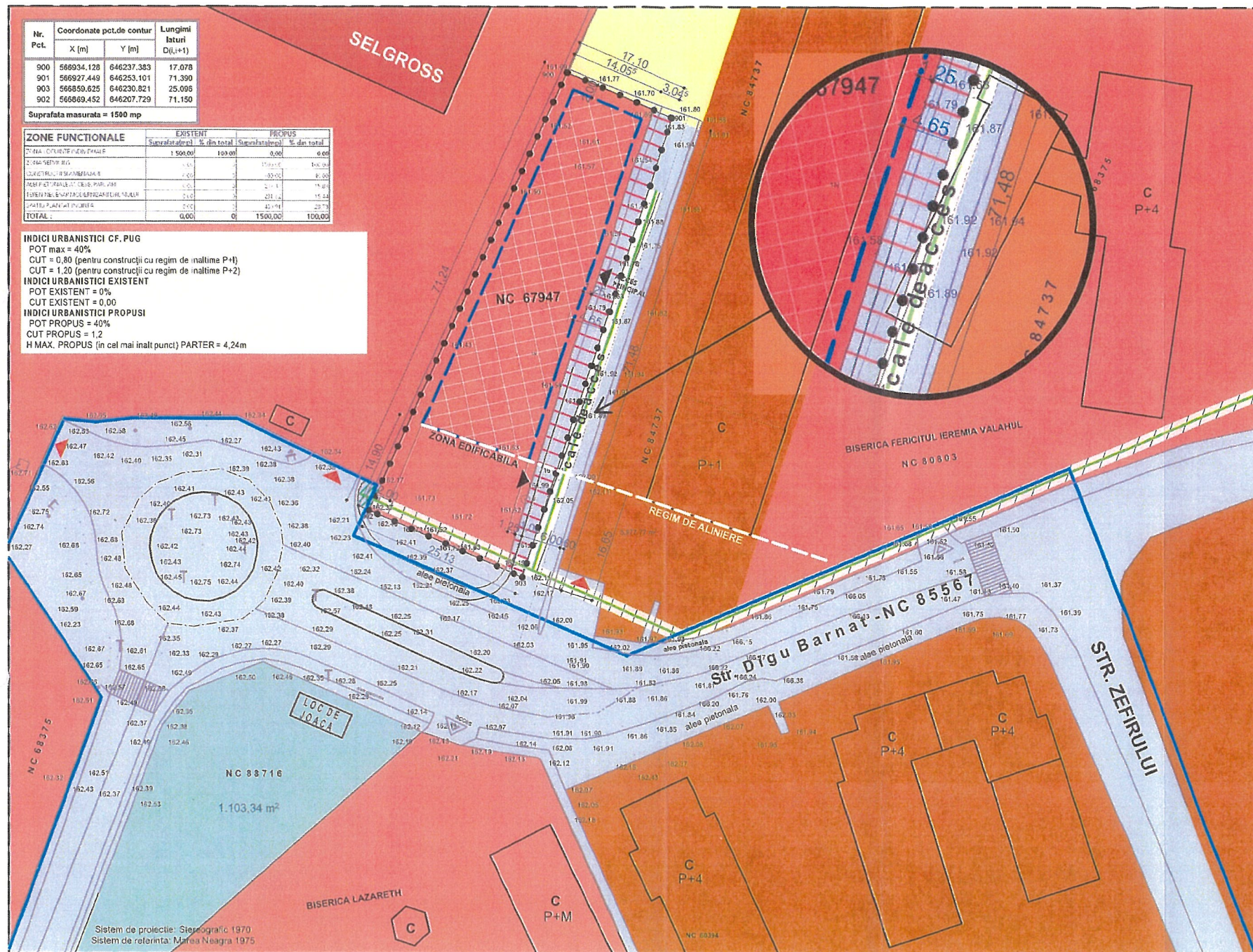


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi pentru

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

Anexa nr. 1 la HCL NR. 381 din 17.08.2026



PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
SC LUSTROUS SHINE SRL	
Str. Digul Barnat nr. 10, Municipiul Bacau, Jud. Bacau	
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO	
2. PROPUNERI DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	

LEGENDA LIMITE LIMITA TERENULUI STUDIAT LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR ZONIFICARE ZONA PT LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII ZONA CIRCULATII ZONA VERDE, AGREMENT SI SPORT ZONA PT LOCUINTE COLECTIVE P+4 ZONA EDIFICABILA REGIM DE ALINIERE CONSTRUCTII EXISTENTE TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT PT REALIZAREA CAII DE ACCES S = 231,62 mp	
---	--

PROFIL CALEA DE ACCES

PROIECTANT GENERAL SC PRODUMUS SRL BACĂU Nr. înregistrare R.C J04 / 2337 / 1992	BENEFICIAR: SC LUSTROUS SHINE SRL AMPLASAMENT: JUD. BACĂU, STR. Digul Barnat nr. 10, Alun Bacau												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">NUME</th> <th style="width: 30%;">SEMNTATURA</th> <th style="width: 30%;">SCARA</th> </tr> <tr> <td>CTAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> </td> <td>1:5000</td> </tr> <tr> <td>NAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU</td> <td>DATA</td> </tr> <tr> <td>ICAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td>DICT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU</td> <td></td> </tr> </table>	NUME	SEMNTATURA	SCARA	CTAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU		1:5000	NAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU	DATA	ICAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU	2025	DICT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TITLU PLANSA: PROPUNERI DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONARE
NUME	SEMNTATURA	SCARA											
CTAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU		1:5000											
NAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU		DATA											
ICAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU		2025											
DICT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU													
	FAZA: PUZ PLANȘA: U2												

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Arhitect Șef,
Diana Marin

—human—

GENERAL AL MUN. BACĂU
E-OVIDIU POPOVICI

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 40 / 25.05.2025
Denumire: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO
Amplasament: Jud. Bacau, Mun. Bacau
Str. Digul Barnat nr.10

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

Anexa nr.2 la HCL NR. 381 din 17.08.2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. Dispoziții generale

- 1.1 - Rolul RLU
- 1.2 - Baza legală a elaborării
- 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 cu privire la 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

- 4.1 - Unități și subunități funcționale
- IS - Institutii și servicii

CAP. V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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 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.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe suprafața de teren studiată asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respective protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publică al administrației locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 și 5 din Legea 350 din 2001) reglementările urbanistice prevăzute prin RLU aferent PUG aprobat al Municipiului Bacău, privind:

- regimul de construire,
- funcțiunea zonei,
- înălțimea maximă admisă,
- POT,
- CUT,
- retragerea clădirilor față de aliniament,
- distanțele față de limitele laterale,
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Obiectul PUZ constă deci în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația PUZ stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

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 al Municipiului Bacău.

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.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standard tehnice în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatarea acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului bazate pe principiile dezvoltării durabile.

Cele mai importante reglementări sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996;
- Prevederile documentației de urbanism Plan Urbanistic General al Municipiului Bacău;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajările teritoriului și urbanismului, modificată și completată.
- -Noul Cod Civil - Legea nr. 287/2009
- -Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001
- -Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General
- -Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice -Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- -Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- -Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții - republicată cu modificările ulterioare
- -Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- -Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- -Legea nr 7/1996 -a cadastrului și publicității imobiliare -republicată în 2013
- -Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificată cu O.G.nr. 43/1997 cu modificările ulterioare
- -Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- -Legea 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- -Ordinul 119/2014 privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației
- -Legea nr.422/2001 privind protejerea monumentelor istorice
- -HGR nr 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

1.3 - Aria de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform planșei U2. Reglementări urbanistice zonificare face parte din intravilanul Municipiului Bacău și constituie domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism .

1.4 - Condiții de aplicare

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.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ - pentru:

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

În cadrul PUZ ului se tratează următoarele categorii de probleme :

- Terenul nu este amenajat;
- Disconfortul creat zonei prin poluarea fonica produsa de activitatea de spalatorie auto;
- Calea de acces nu are profilul corespunzator;
- Incinta nu are amenajat un acces auto si pietonal;
- Pe teren nu exista retele edilitare
- Zona reglementata prin P.U.G. Municipiului Bacau este de zona pt locuinte individuale si functiuni complementare;
- regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectia mediului;
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- reglementari specific detaliate -permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ.

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

Terenul se afla situat in intravilanul Municipiul Bacau fiind in proprietatea RABA EMILIA, IFRIM DANIELA-GEANINA, si conform CONTRACT DE SUPERFICIE superficialul este SC LUSTROUS SHINE PIATRA NEAMT.

Vecinatati ale terenului luat in studiu:

Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - service auto neintabulat(fara nr. cadastral);
- la Vest - SELGROSS;
- la Sud - STRADA DIGU BARNAT;
- la Est - CALE DE ACCES SERVICE AUTO(PRIMARIA BACAU);

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau terenul se afla in: ZONA PT LOCUINTE INDIVIDUALE cu un regim de inaltime de max. P+2.

Prin PUZ se propune schimbarea functiunii zonei in care se doreste construirea CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO in:

IS - zona institutii publice si servicii

1.5 – Aprobarea Regulamentului de Local de Urbanism

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

Municipiului Bacau, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul PUZ este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului RLU.
 - Utilizarea funcțională a terenurilor este prezentată în planșa de reglementări a PUZ.
 - Sunt interzise activitățile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apă, sau a caror nivel de poluare nu pot fi păstrate în standardele prevăzute de lege.
 - Pentru amenajările exterioare, platforme, alei, stăzi de acces, spații verzi amenajate, se vor lua măsuri de sistematizare verticală, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale și deversarea lor în colectorul stradal.
 - Colectarea și îndepărtarea reziduurilor se va face în puștele moderne cu separare selectivă a deșeurilor pe categorii, în vederea reciclării, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate de către firme specializate.
- Măsurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional.
- Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus. Se interzice desfășurarea de alte activități, altele decât cele specific obiectivului. Amplasarea de panouri fonoabsorbante în vederea diminuării propagării zgomotului produs de activitățile din incintă sau din exteriorul obiectivului, dacă e cazul.

Activitățile nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988- Acustica urbană, și STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Construcția proiectată nu prezintă elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Obiectivul propus se integrează în zonă, având regimul de înălțime parter.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executiei construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. și C.U.T., a înălțimii maxime și a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se va ține cont de indicațiile și recomandările din Studiul Geotehnic.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

AMPLASAREA CLĂDIRII FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile propuse vor fi amplasate izolat pe parcelă, în limitele edificabilului din planul de Reglementări urbanistice - în funcție de soluția aleasă la faza DTAC - PT.
- Clădirilor propuse nu vor depăși aliniamentele existente, stabilite de clădirile existente, exceptând reclamele/totemuri/piloni publicitari;

AMPLASAREA CLĂDIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus în planșa de Reglementări urbanistice.

AMPLASAREA CLĂDIRII FATA DE ALTE CLĂDIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respecta edificabilul propus în planșa de Reglementări urbanistice.

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate în planșa de reglementări.

Regim de aliniere - limite edificabil:

- la o distanță de 1,25m față de lărgirea străzii și 4,65m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 2,00 m față de limita de proprietate vest
- la o distanță de 14.90 m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 2,00 m față de limita de proprietate nord

În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

VALORI MAXIME POT, CUT

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- Edificabilul zonei - conform planșei de reglementări
- Procentul maxim de ocupare a terenului este: P.O.T. = 40 %
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
- Coeficientul de utilizare a terenului este: C.U.T. = 1,2

Indicatorii POT și CUT propuși în planșa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectând limitele maxime admise și limitele edificabilului în raport cu limitele de proprietate.

Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza de obținere a autorizației de construire să se studieze dimensiunile și gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmând a se încadra în reglementările prezentului PUZ referitor la valorile maxime admise POT, CUT, regim de înălțime, precum și distanțe ale limitelor edificabilului față de limitele de proprietate.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, ($h_{max} = 4,24m$), incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.

3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesese pietonale, potrivit importante si destinatiei constructiei.
- Autorizarea executarii constructiilor care necesita parcaje se emite numai daca exista posibilitatea executarii acestora in afara domeniului public, in conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizatiei de construire.
- Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, conform: **RGU 525 reactualizat: Anexa 1**, locurile de parcare (5,00 x 2,50m) aferente, si anume - 2 locuri de parcare.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei PROPUNERI DE

ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIASTE – U3.

- Este prevazut un acces auto pentru clienti - doar din partea de EST a amplasamentului din Calea de acces.
 - Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
 - Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
 - Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarului, pe parcaje amenajate.
- Se vor respecta prevederile din Anexa nr. 5 la R.G.U. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.

3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

3.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Parcela studiată are o formă ce permite amplasarea construcțiilor, realizarea acceselor și amenajărilor.

Suprafața parcelei permite funcționarea corectă a obiectivului cu toate cerințele sale.

CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă respectând limita edificabilului din planul de Reglementări urbanistice - în funcție de soluția aleasă la faza DTAC -PT.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile acesteia, fațadele laterale și posterioare fiind tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

3.5 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Vor fi respectate prevederile art. 34 și Anexei 6 la RGU.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.
- Împrejmuirile, dacă va fi cazul, vor fi cu înălțimi de maxim 2.00m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care să nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spațiilor libere și a împrejmuirilor, în special acelor vizibile de pe căile de comunicație publice.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona de teren pentru care se aplică acest regulament este suprafața de 1500.00 mp aferentă obiectivului propus .

Funcțiunea zonei fiind stabilită ca IS-zona instituii publice și servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- Circulație pietonală și carosabilă;

- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

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

Utilizari permise cu conditionari:

- Nu este cazul.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil in 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

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru zona de institutii si prestari servicii ce se propune a se realiza pe proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

IS sr- servicii

IS co – comerț.

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

IS institutii si prestari servicii

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuire

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)

- circulații pitonale și carosabile

- staționare autovehicule – parcaje, garaje

- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 1 – utilizări admise

- institutii, servicii și echipamente publice

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii de firmă

- showroom

- comerț cu amănuntul;

- activități manufacturiere;

- service auto, spălătorii auto
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Art. 2 – utilizări permise cu condiții

- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

Art. 3 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 4 – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitări de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- 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.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1 – orientarea față de punctele cardinale

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru.

Art. 2 – amplasarea față de drumurile publice

Construcția propusă se va amplasa la o distanță de 9,755 m de limita proprietatii din Est, respectiv la 6,36 metri față de drumul existent lărgit pe latura de Est a proprietății.

Art. 3 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirea propusă se va amplasa la o distanță de 14,90 metri față de latura de Sud a proprietății pe aliniamentul propus conform plansei U3.

Art. 4 – Amplasarea în interiorul parcelei

- 14,90 m față de limita de proprietate din Sud.
- 5,80 m față de limita de proprietate din Vest.
- 32,50 m față de limita de proprietate din Nord.
- 9,755 m față de limita de proprietate din Est.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 – accese carosabile

- clădirea va avea asigurat accesul din Calea de acces pe latura de Est, ce va fi lărgită astfel încât lățimea acesteia să fie 6,00m și un trotuar cu lățimea de 1,00 m pe latura spalatoriei și 0,60 m pe latura opusă.

Art. 2 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai

dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- clădirea propusă va fi dotată cu electricitate și instalații de apă – canal proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare pri racordarea la rețelele existente în zonă

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate.

Art. 2 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 1 - parcelare

- se conservă parcela care a generat P.U.Z.

Art. 2 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este P (4,24m).

Art. 3 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirea nouă se va integra în caracterul general al zonei .

Art. 4 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max} = 40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max} = 1,2

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

Art. 1 – parcaje

Se prevede un număr de 2 de locuri de parcare . Numarul de locuri de parcare a fost stabilit in urma incadrarii functiunii propuse la ZONĂ INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII, conform: RGU 525 reactualizat: Anexa 1.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

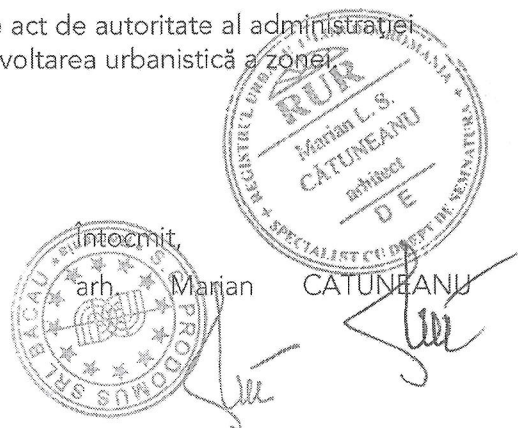
Art. 2 – spații verzi

Se va realiza un procent de 28.73% de spații verzi amenajate pe amplasamentul studiat. Numarul de locuri de parcare a fost stabilit in urma incadrarii functiunii propuse la ZONĂ INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII, respectiv, conform: RGU 525 actualizat: Anexa 6.

Art. 3 - împrejurimi

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80, împrejuririle de pe celelalte limite ale parcelelor vor fi opace vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietate.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI