



*România*  
*Județul Bacău*  
*Consiliul Local al Municipiului Bacău*

**HOTĂRÂREA NR. 30 DIN 23.01.2025**

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII FUNERARE generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 89239, str. Alexei Tolstoi, nr. 26 din municipiul Bacau, judetul Bacau**  
**BENEFICIAR: S.C. TARTAR S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 23.01.2025, 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. 199795/22.10.2024, completată cu cererea nr. 215162 din 09.12.2024, prin care S.C. TARTAR S.R.L. solicita introducerea pe ordinea de zi a sedinței Consiliului Local al Municipiului Bacau a documentației de urbanism P.U.Z. în vederea aprobării;
- Certificatul de Urbanism nr. 477/03.07.2023 eliberat de Primaria Municipiului Bacau;
- Avizul de Oportunitate nr. 192518/25.10.2023 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 570/17.08.2023, cu prelungirea valabilității până la data de 03.07.2025;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Managementul Investițiilor Electricitate ERRE Bacau - cu nr. 6092070498/25.08.2023;
- Avizul de principiu cu nr. 214855242/14.11.2024 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament Acces la Rețea Gaz Bacau;
- Avizul condiționat cu nr. 469/11.08.2023 emis de S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
- Avizul favorabil emis de S.C. SOMA S.R.L. cu nr. 6830/24.08.2023;
- Acord din punct de vedere al securității la incendiu și protecției civile nr. 2134948/29.04.2024 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență « Mr. Constantin Ene » al Județului Bacău;
- Notificarea de Asistentă de Specialitate de Sanătate Publică faza P.U.Z. cu nr. 7528/28.03.2024 a Direcției de Sanătate Publică a Județului Bacău – Departamentul de Supraveghere în Sanătate Publică - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igienă Mediului;
- Adresa nr. 1691/09.04.2024 emisă de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bacău;
- Avizul Pozitiv al Comisiei de Circulație a Municipiului Bacău acordat în ședința din data de 12.11.2024, condiționat;
- Acordul Poliției Municipiului Bacău - Biroul Rutier pentru faza PUZ cu nr. 1048793/01.04.2024 ;
- Avizul favorabil cu nr. DT/7236 din 14.06.2024 emis de Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării București;
- Adresa cu nr. 5.1/723/10.04.2024 a Companiei Naționale de Cai Ferate « CFR » S.A. - Sucursala Regională de Cai Ferate Iași;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 17/26.06.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Bacău;
- Avizul favorabil emis de Direcția Județeană pentru Cultură Bacău cu nr. 68/Z/11.07.2024;
- Avizul nr. 66/14.08.2024 al Consiliului Județean Bacău - Arhitect-Sef ;

- Studiul geotehnic faza P.U.Z. întocmit de S.C. VLAD STUDIO DESIGN S.R.L.;
- Procesul-Verbal de Receptie nr. 3223/2024 emis de O.C.P.I. Bacau;
- Raportul informarii si consultarii publicului înregistrat sub nr. 170512/18.07.2024;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 18.07.2024 ;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 215943/10.12.2024;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 215952/10.12.2024
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr 216067 din 10.12.2024 ;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 104782/1/21.01.2025 ;
- Raportul Directiei Urbanism înregistrat cu nr. 104782/2/21.01.2025 ;
- Raportul Directiei Patrimoniu – Serviciul Întreținere Patrimoniu înregistrat cu nr. 104782/3/21.01.2025 ;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 13/22.01.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 30/22.01.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Legea nr.52/2003 privind Transparența decizională în administrația publică ;
- Nota de fundamentare nr. 215960/10.12.2024 și Studiul de Impact nr. 215960/1/10.12.2024;
- P.V. de afisare nr. 216075/3/11.12.2024 , anunt referitor la elaborararea unui proiect de act normativ;
- 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. 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. 31<sup>^</sup>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 alin (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1), lit. a ), ale art. 197 alin.(1) 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 (1) și 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,

## H O T Ă R Ă Ș T E:

**ART.1. - Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII FUNERARE** generat de imobilul teren proprietate privata a beneficiarului cu nr. cadastral 89239, str. Alexei Tolstoi, nr. 26 din municipiul Bacau, conform ANEXEI NR. 1 si ANEXEI NR. 2 - parti integrante din prezenta hotarare. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

### **Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :**

- ridicarea interdictiei de construire asupra terenului impusa prin zona de protectie sanitara generata de vecinatatea cu Cimitirul Sarata I;
- suprafata reglementata = 2.663,00 m.p.; S.C.D. = 5.326,00 m.p.
- functiunea propusa: **IS – zona institutii publice, servicii si functiuni complementare;**
- UTR 18;
- regim de construire: P + 2;
- functiuni predominante: comert si servicii;

- H max. = 16,00 m;
- POT max admis = 75%;
- CUT max admis = 2,0;
- retragerea minima de la aliniament = 3,00 m.l. (str. Alexei Tolstoi) si 2,00 m.l. fata de alea de acces cimitir;
- retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale: min. 2,00 m.l. fata de limita de nord (drum acces) si 4,00 m.l. fata de limita de sud;
- retrageri 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 din str. Alexei Tolstoi si din drumul de acces catre Cimitirul Sarata I, situat pe latura de nord a amplasamentului, fara a afecta traficul auto si pietonal din zona; locurile de parcare se vor amenaja in interiorul amplasamentului conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Bacau;
- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonizare) se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele.

**ART.2.** – Primarul Municipiului Bacau va aduce la indeplinire prezenta hotarare prin Directia Urbanism.

**ART.3.** – Prezenta hotarare va fi comunicata d-lui Primar al Municipiului Bacau, O.C.P.I. Bacau (hotararea insotita de documentatia de aprobare a P.U.Z.) in vederea notarii in cartea funciara, beneficiarului, Directiei Urbanism, Biroului Autorizatii in Constructii, Serviciului Urbanism si Planificare Strategica, Compartimentului Planificare si Mobilitate Urbana, Monumente, Compartimentului Secretariat si Comisii si Compartimentului GIS.

**ART.4.** – Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacau, prezenta hotarare va fi comunicata la Institutia Prefectului – Judetul Bacau, in vederea verificarii legalitatii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**GHIORGHE HULUȚĂ**

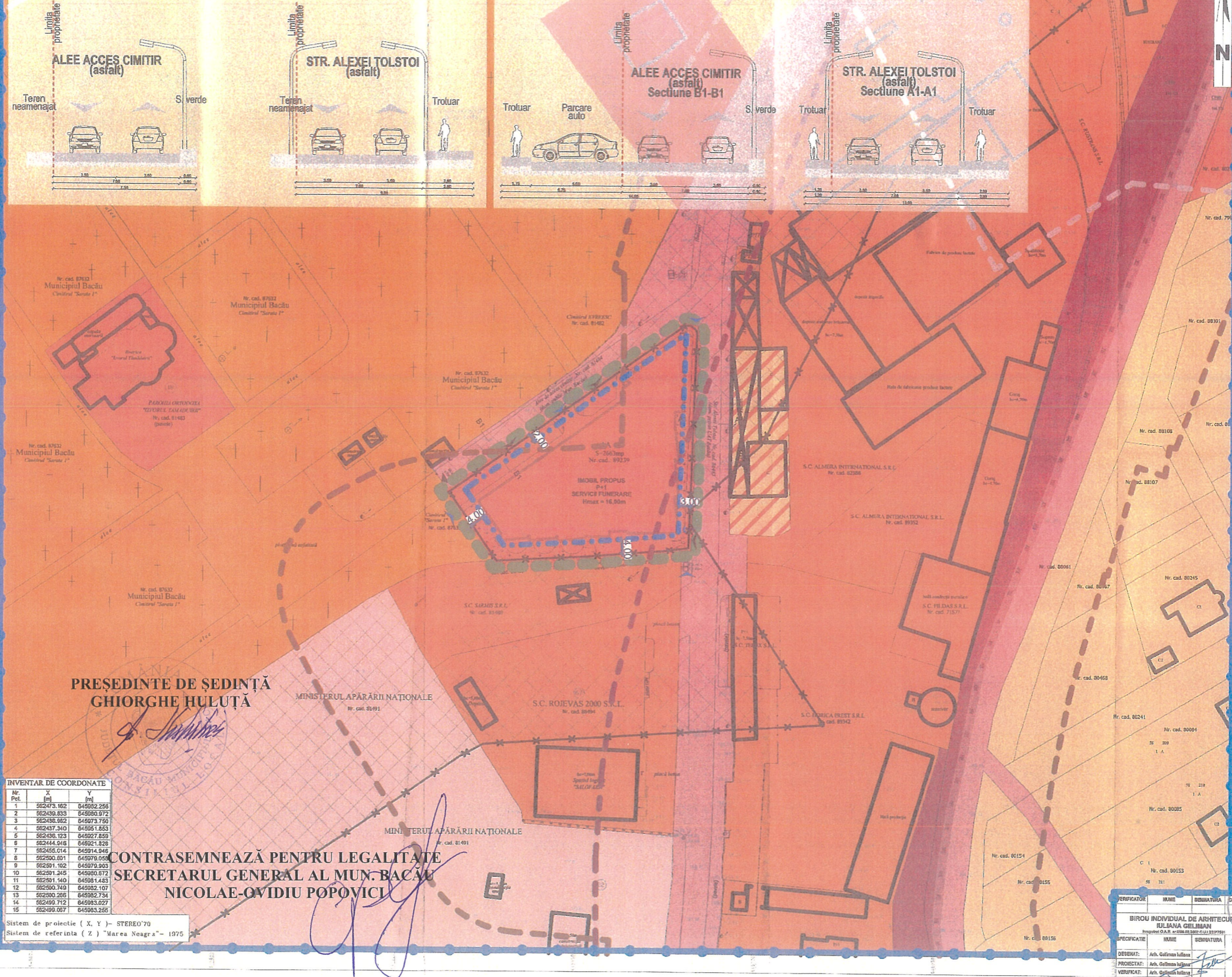


**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU**  
**NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi pentru.

**PROFILE STRADALE ESISTENTE**  
**SCARA 1/200**

**PROFILE STRADALE PROPUSE  
SCARA 1/200**



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	562473.162	645802.256
2	562430.833	645880.972
3	562436.982	645873.750
4	562437.340	645865.183
5	562436.123	645827.859
6	562444.916	645821.328
7	562455.014	645814.948
8	562500.601	645879.058
9	562501.102	645879.903
10	562501.245	645880.872
11	562501.140	645881.483
12	562500.749	645882.107
13	562500.286	645882.734
14	562499.712	645883.027
15	562499.067	645883.256

Sistem de proiectie ( X, Y )- STEREO'70  
Sistem de referinta ( Z ) "Marea Neagra"- 1975

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GHIORGHE HULUȚĂ**

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

MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE  
Nr. ord. 81-991

MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE

S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L.  
Nr. cad. 00494

S.C. TORICA PREST S.R.L.

S.C. FILDAS S.R.L.

BIROU INDIVIDUAL DE ARCHITECTURE

**IULIANA GELMAN**  
Inregistrat O.A.R. nr 606.02.2002 C.U. 23077501

1. SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
-----------------	------	-----------

DESENAT: Art. Gelman Juliana

PROIECTAT:	Arh. Gelman Iuliana
------------	---------------------

VERIFICAT: Arh. Gelman Iuliana

100

[illegible]

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
CONSILIUL LOCAL BACĂU

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GHORGHE MURUTĂ

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

### I. PRINCIPII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. și realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor.

#### 2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu respectarea indicativului GM-010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României republicată;
- Codul civil republicat;
- O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- O.G. nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 95/2006 cu republicările și completările ulterioare – privind reforma în domeniul sănătății populației;
- Legea Drumurilor nr. 82/1998;
- Legea nr. 18/1991 cu republicările și completările ulterioare – privind Fodul funciar;
- Legea nr. 255/2010 cu republicările și completările ulterioare – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 cu republicările și completările ulterioare – privind calitatea în construcții;
- Lege nr. 292/2018 cu republicările și completările ulterioare – privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 265/2006 cu republicările și completările ulterioare – pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 cu republicările și completările ulterioare – privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 138/2004 cu republicările și completările ulterioare – privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 481/2004 cu republicările și completările ulterioare – privind protecția civilă;
- Legea nr. 350/2001 cu republicările și completările ulterioare – privind urbanismul și amenajarea teritoriului.
- Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei.

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de teren intravilan, în limitele teritoriului administrativ al unității de bază din zona analizată

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentația de urbanism P.U.G. a municipiului Bacău. Terenul este situat în intravilanul și se constituie ca parte a acestuia.

În procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administrației locale desfășoară următoarea procedură:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

#### APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM

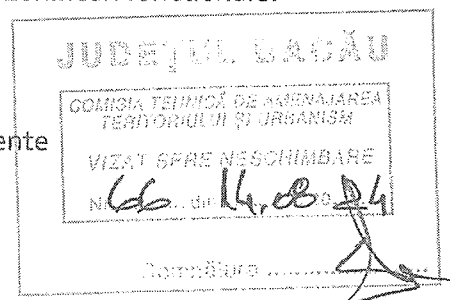
Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Bacau si constituie cat de autoritate al Administratiei Publice Locale

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. – **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII FUNERARE** se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Bacau, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere, zone de protectie, etc. cat si pentru ridicarea interdictiei de construire impusa prin zona de protectie sanitara.

Zona analizata in suprafata de 94441,00 mp prezinta urmatoarele zonificari functionale:

- IS - Zona institutii publice si servicii
- LI - Zona locuinte individuale si functiuni complementare
- CC.r. - Zona cai de comunicatii si constructii aferente
- CC.f. - Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- ID - Zona unitati industriale si depozitare
- GC - Zona gospodarie comuna (cimitir)
- S - Zona unitatilor cu destinatie speciala din intravilan
- Mislv - Zona mixta servicii, locuinte, spatii verzi
- Zona reglementata are o suprafata de 2663.00mp si este cuprinsa in zona IS - institutii publice si servicii



Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii unor spatii de institutii publice si servicii, se va avea in vedere:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare,
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere
- Protejarea conditiilor optime de mediu
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent.

In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice :

- Ridicarea interdictiei de construire impuse prin zona de protectie sanitara si instituirea, conform prezentei documentatii a urmatoarelor zone functionale:
  - IS - Zona institutii publice si servicii
- Respectarea amplasamentleor prevazute in Planul Urbanistic Zonal
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

### REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997/ al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

#### SALUBRITATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin platforme amenajate de colectare selectiva a deseurilor. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compositional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoier animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

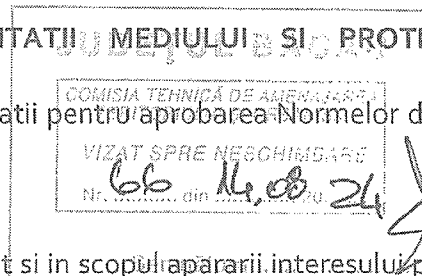
#### 4. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.



Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectie a mediului si a sanatatii populatiei stabilite conform legislatiei in vigoare: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri cai ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoarie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.A.P.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distantele minime prevazute de legislatia in vigoare, masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

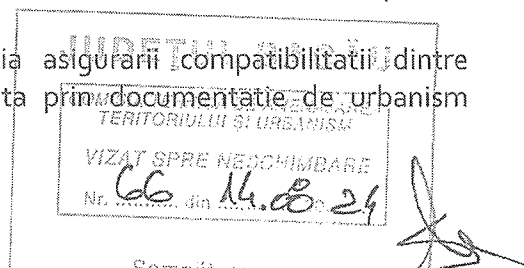
## INDICI P.O.T. SI C.U.T.

P.O.T. stabilit pentru zona analizata este variabil, in cadrul zonei reglementata P.O.T. existent realizat este de 0.00% si propus maxim 75.00% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei reglementata este 2.00, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea servicii

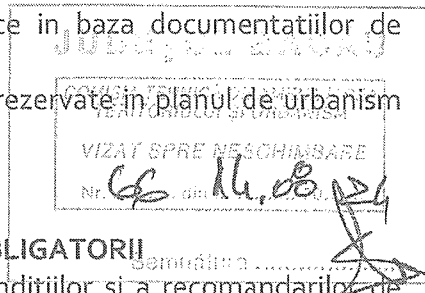
P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului P.O.T. propus este de 75% si C.U.T. 2.00, numarul maxim de niveluri fiind 3 (parter + doua etaje)

Valorile C.U.T (coeficient de utilizare a terenului, definita ca raport dintre totalul ariei construire desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in divisiunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, procente, mp, etc.



Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate public, este interzisa.



#### 5. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

#### AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii Nr. 43/1998.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand doeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fonturile construite ale cladirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate retras sau alinate pe aliniament : - aliniament de 3.00m fata de strazile propuse pe domeniul public, spre EST (str. Alexei Tolstoi ), aliniament 2.00m fata de aleea acces cimitir ( NORD)

#### DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma dreptunghiulara si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U2, aferenta P.U.Z.

Pe latura de SUD a terenului studiat, cea mai apropiata constructie se regaseste la 12,75m fata de constructia propusa.

#### AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA – DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teriotriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor ;
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;
- Conservarea specificului tesutului urban ;
- Dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

#### 6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiului - conform R.L.U. aferent P.U.G. Bacau

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

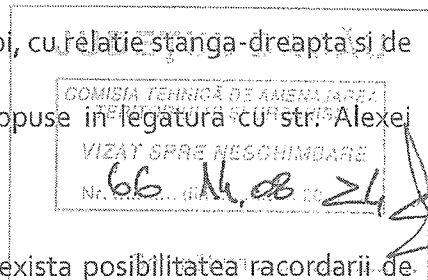
Reteaua de drumuri precum si retagerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu – Legea Nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta C242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile orbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele auto pe terenul studiat se vor face din str. Alexei Tolstoi, cu relatie stanga-dreapta si de pe aleea de acces a cimitirului.

Accesele pietonale se vor realiza prin trotuarele pietonale propuse in legatura cu str. Alexei Tolstoi, respectiv de pe aleea de acces a cimitirului.



#### 7. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. cu exceptia situatiei in care cu avizul organelor administratiei publice competente, beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnicoedilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

#### 8. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea in teren a cladirii propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U. Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

#### REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

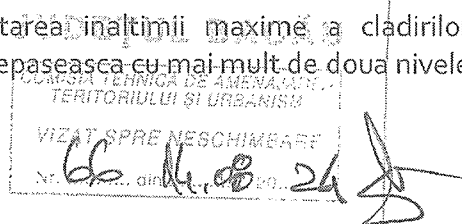
In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de inaltime maxim ce se s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. este de P+2E.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate,  $H_{max}$  existent in zona = 10,00m.

$H_{max}$  propus pentru terenul reglementat = 16,00m



#### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmări armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

#### 9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admit numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si cu R.L.U. aferent P.U.G. Bacău. Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

#### NECESAR LOCURI DE PARCARE AMPLASAMENT

Steren = 2663.00m <sup>2</sup>	PROPOS
Necesar locuri parcare institutii publice si servicii	<ul style="list-style-type: none"><li>1 loc de parcare la 60 mp din SDC, plus un spor minim de loc de parcare la fiecare 300 mp din SDC.</li><li>- Comert cu SDC &lt;400mp :</li><li>1 loc de parcare la 200mp din SDC</li><li>- Constructii culturale (celelalte functiuni) –</li><li>sali de reuniuni funerare :</li><li>1 loc de parcare la 10-20 de locuri in sala</li></ul>

#### SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 20% din suprafata dintre aliniament si cladiri

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

#### NECESAR SPATII VERZI AMPLASAMENT

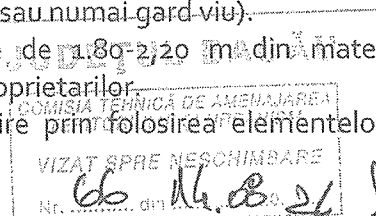
Steren = 2663,00m <sup>2</sup>	PROPUȘ
Necesar spații verzi instituții publice și servicii	533,00m <sup>2</sup> - Cf. R.L.U. minim Bacău 20% x Steren pentru construcții cu SDC mai mare de 400mp

#### IMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejurimilor este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară până la 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80-2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieri, banchete, panouri publicitare, etc).



#### 10. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona analizată nu este dezvoltată în adâncime, aceasta este deservită de un drum cu o traseu strădală bidirecțională, cu câte o bandă pe sens de 3,50m cu trotuar pentru circulațiile pietonale prevăzut pe o singură parte a străzii, cu lățime de 2,80m și de o alee de acces pentru cimitirul existent în zonă, cu o traseu strădală bidirecțională, fără trotuar pentru circulațiile pietonale.

Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizează circulațiile din zonă prin realizarea unei traseu strădale bidirecționale cu o bandă pe sens de mers, cu trotuar pentru circulațiile pietonale amplasat pe terenul studiat. Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de căile de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice și regimul de aliniere propus;
- Execuția lucrărilor de sistematizare verticală se vor face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunile dominante și limitele cadastrale ale terenului. Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal, fiind situată în intravilanul mun. Bacău, va fi inclusă în UTR - ul de bază, cu funcțiunea mixtă de zonă instituții și servicii publice - IS

#### FUNCTIONEA PREDOMINANTĂ

Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism.

Funcțiunea stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este zonă instituții și servicii publice - IS.

#### UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual a dezvoltării cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând configurația propusă.

## CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole: (1) generalitati; (2) utilizare functionala si (3) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcage, spatii verzi, imprejuriri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.Z. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

### Is – ZONA ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

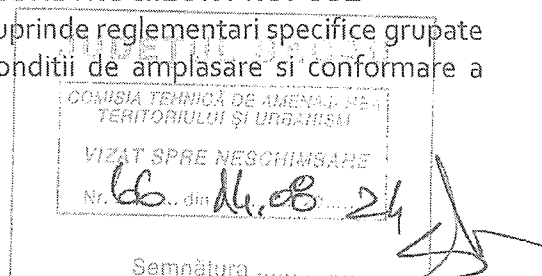
#### A. GENERALITATI

Zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona este constituită din instituții publice de interes local, servicii, comert, situate in cladiri independente

Zona se compune din următoarele subzone:

- IS.a. – subzona institutii administrative
- IS.as. – subzona institutii de asistenta sociala
- IS.fb. – subzona institutii financiar bancare si de asigurari
- IS.co. – subzona institutii comerciale
- IS.ct. – subzona institutii de cult
- IS.c. – subzona institutii de cultura
- IS.i. – subzona institutii de invatamant
- IS.s. – subzona institutii de sanatate
- IS.cs. – subzona institutii si amenajari sportive
- IS.ag. – subzona institutii de agrement
- IS.t. – subzona institutii de turism
- IS.sv. – subzona institutii de alte categorii de servicii



## B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Funcțiunile complementare admise:

- Locuire
- Odihna și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- Circulație pietonală și carosabilă
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje)
- Echipare tehnico-edilitare și construcții aferente

Utilizări admise :

- funcțiuni administrative,
- funcțiuni financiar bancare,
- funcțiuni comerciale cu caracter urban,
- funcțiuni comerciale cu caracter extraurban
- funcțiuni de cult,
- funcțiuni de cultura,
- funcțiuni de învățământ,
- funcțiuni de sănătate,
- funcțiuni de sport,
- funcțiuni de turism cu caracter intraurban,
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public,
- servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate),
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționari :

Au fost stabilite pentru subzonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate prin Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare pentru :

- (1) protecția zonelor naturale de interes local (art.8 din R.G.U. și CAP. II, pct. 4.5 din prezentul regulament
- (2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Monumentele istorice aparțin fie domeniului public sau privat al statului, al județului, al municipiilor, al orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Stabilirea zonelor de protecție a monumentelor istorice se face prin întocmirea de studii de specialitate P.U.Z. -uri întocmite de către autoritățile Administrației Publice Locale (Legea 422/2001, republicată în 2006 al. 2) și avizate de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național. În zona de protecție pot fi instituite servituti de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii. Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

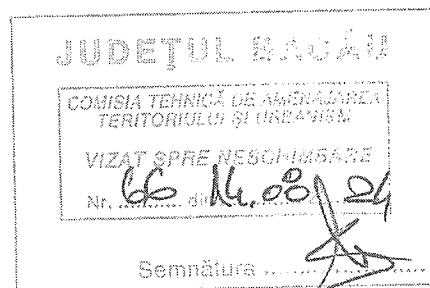
Delimitarea prin P.U.G. a zonei de protecție a monumentelor istorice conform Legii nr.41 din 24 mai 1994 dar și a Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 republicată în 2006 al. 2 privind protejarea monumentelor istorice, s-a făcut pentru fiecare monument sau ansamblu la 100m de la limita de proprietate a fiecăruia, conform studiului istoric

Până la întocmirea Studiilor de specialitate în zonele protejate ale monumentelor istorice, se poate construi numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau serviciul sau deconcentrat.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se va face conform art. 9 din R.G.U.:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

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



Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordinul ministrului culturii și cultelor – Terenul studiat nu se află în zona protejată.

Protecția monumentelor și ansamblurilor istorice în interiorul limitei marcate cu rază de 100, (art. 9 din R.G.U., Legea nr. 41/1995, Legea nr. 56/1998, și CAP II pct. 4.6. din prezentul regulament.

Colectarea deșeurilor pe teritoriul municipiului Bacău se va face conform Directivei Europene și Strategiei Naționale de Gestionarea Deșeurilor (aprobată prin H.G. nr. 1470/2004), a Planului Regional de Gestionare a Deșeurilor și a Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor.

Se vor evita de asemenea depozitățile în amplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Este interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoier animalier și perturbări în calitatea aerului, poluare fonică, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat. Serviciul de Salubritate de pe raza municipiului Bacău a fost concesionat către operatorul S.C. SOMA SRL Bacău, asigurând un număr de 170.000 locuitori deserviți. Terenul studiat nu se află în zona protejată.

(3) Protecția infrastructurii feroviare (art. 20) din R.G.U. modificat prin HGR nr. 789/1997, H.G.R. nr. 44/1997, Legea nr. 89/1998 și CAP. II pct. 6.3 din R.L.U.);

Zona de protecție a infrastructurii feroviare va respecta prevederile art. 20 din RGU și modificările ulterioare din H.G.R. nr. 789/1997. Delimitarea cadastrală a Infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

De asemenea, Ministerul Transporturilor, împreună cu SNCFR trebuie să stabilească condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în zona de protecție. La autorizarea executării construcțiilor în fașia de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de la limita zonei cadastrale CFR situate de o parte și de alta a traseului căii ferate) se va ține seama de ordinul nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor privind emiterea acordurilor.

Se vor respecta prevederile H.G.R. nr. 44/1997, Legea nr. 89/1998 și precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 protecția sistemelor de alimentare și distribuție cu energie electrică, termică, conductelor de gaze naturale, apă, canalizare și căilor de comunicație (art. 11 din R.G.U. și CAP. II pct. 5.2 din prezentul regulament) conform avizelor regiilor de specialitate, de la care se vor obține traseele exacte ale rețelelor tehnico-edilitare majore, precum și condițiile obligatorii de amplasare a construcțiilor; Având în vedere relansarea economică a municipiului Bacău, este posibilă dezvoltarea pe teritoriul acestuia, din inițiativa investitorilor de stat sau privați, a unor activități de mică industrie sau servicii de tip industrial.

În funcție de specificul activităților, trebuie ținut seama că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se va supune prevederilor art. 12 din R.G.U..

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în: H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe; H.G.R. nr. 928/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri.

O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului aprobată prin Legea 265 din 2006;

(4) Protecția sanitară față de cimitire, unități cu profil zootehnic, platforma de reziduuri solide și stația de epurare. (Ordin M.S. nr. 536/1997);

(5) Se admit locuinte de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuinte destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

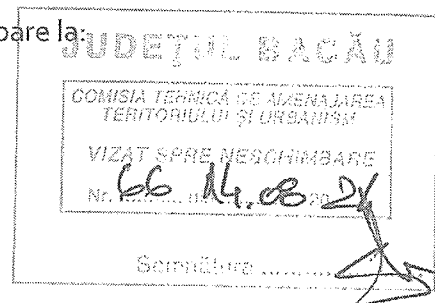
#### Utilizări interzise : se interzic următoarele utilizări

- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice - unități / servicii de mică industrie sau cu profil agricol (art.12 și art.14 din R.G.U.
- construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă;
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale.
- plantatii înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele de arhitectură sau desfășurarea în bune condiții a circulației auto;
- orice utilizări, altele decât cele admise la art. 5 și art.4

#### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Criterii generale de amplasare și principii pe tipuri de dotări, referitoare la:

- a) cerere potențială;
- b) zonă deservită;
- c) rază de servire;
- d) suprafața minimă de teren/pers.



#### **CRITERII GENERALE DE AMPLASARE:**

în zone:

- cu vecinătăți liniștite sau în apropierea spațiilor verzi publice fără surse de poluare cu terenuri stabile și salubre

Pe terenuri/ parcele unde pot fi asigurate:

- acces pietonal, carosabil și spații de parcare;
- amplasarea corectă în raport cu punctele cardinale și cu direcția vânturilor dominante;
- echipare tehnico-edilitară;
- condiții de siguranță în exploatare;

#### **PRINCIPII DE AMPLASARE PE TIPURI DE UNITĂȚI:**

##### **CONSTRUCTII COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII**

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- amplasarea în zone centrale, zone specializate și zone cu vâd comercial;
- alegerea zonelor cu vâd comercial;
- acces pietonal, carosabil și parcaje pentru cumpărături și pentru aprovizionare;
- accesibilitate la transportul public;
- retragerea construcției față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecției împotriva incendiilor;
- pentru intervenție în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel puțin la o fațadă a clădirii.
- amenajarea de spații verzi, plantatii și dalaje decorative, mobilier urban etc.;
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

### ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din R.G.U. si art.17 si CAP.II pct. 6.1.din prezentul Regulament.
- La autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cat posibil, de prevederile R.G.U.,orientarea constructiilor va fi in functie de specificul fiecarei constructii in parte.
- Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambient din interiorul constructiilor.
- Se vor respecta prevederile normelor sanitare si tehnice în vederea asigurarii urmatoarelor cerinte: însorire, iluminat natural, percepere vizuala a mediului ambient din spatiile închise, unele cerinte specifice legate de functiunea cladirii (ex. lacase de cult).
- Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei -art.2.

### CONSTRUCTII COMERCIALE:

Se recomanda orientarea, astfel incat sa asigure însorirea spatiilor si a birourilor

**Amplasarea fata de drumurile publice** - se vor respecta prevederile art. 18 din R.G.U., legislatia specifica din domeniu (O.G.R. nr. 43/1997 aprobat prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor si Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor) si precizarilor din GHID, respectiv 3,00m fata de str. A. Tolstoi, 2,00m fata de drum acces cimitir Sarata.

### IS - ZONA INSTITUTU PUBLICE SI SERVICII.

Amplasarea fata de aliniament - se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4. si

Aliniament - este linia de demarcatie între terenurile ce apartin domeniului public si

cele ce apartin domeniului privat (ex. Linia casei, linia gardului, linia lotului)

Regimul de aliniere - linia care urmareste fronturile construite ale cladirilor. **Amplasarea constructiilor fata de aliniament se face dupa cum urmeaza:**

- pe aliniament;
- retras de la aliniament in cazurile:
- inscrierea in regimul de alinire existent;
- crearea unor piete, degajamente, alveole in zona unor constructii cu circulatie pietonala intense;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contrazice prevederile art. 23 din RGU.

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,50 metri;
- b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2,00 metri fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului;

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei** - se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U.

Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea prevederilor art.24 din R.G.U., a precizarilor din Ghidul privind



Handwritten signature and date '24'.

elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614.

Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform planșei U2 din prezenta documentație

- H/2 dar nu mai puțin de 3,0 m între construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate și limita parcelei, precum și între diferitele corpuri de clădiri din cadrul aceleiași incinte (H = înălțimea construcției celei mai înalte din incintă);

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplata cu cea existentă, din considerente economice și estetice (evitarea apariției de noi calcane);

- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandată o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, a mijloacelor de salvare și a asigura iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc;

- amplasarea anexelor gospodărești, fantanilor, a hasnalelor, sau a altor construcții care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanță care să respecte Normele de igienă aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997 și cele PSI;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E.ON, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan pe terenuri de proprietate privată.

Este interzisă cuplarea la calcane între locuințe și clădiri cu funcțiune productive. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament și a Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;

- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezintă calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la comisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Clădirile se vor alina la limitele laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,00m., măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la comisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la comisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,00m.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la comisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

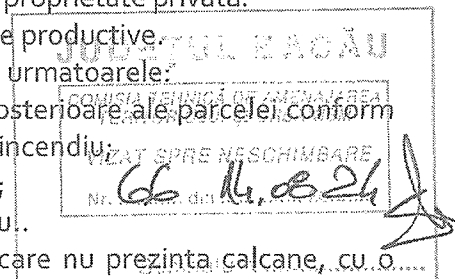
Făc excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la comisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile - se vor respecta prevederile art.25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.1.

(1) Se vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din R.G.U., precizările cuprinse Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 și a Codului Civil art. 616-619.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, prin cai de acces carosabile de cel puțin de 3,50m. lățime. Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită satisfacerea



regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

(3) în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor menționate anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(4) Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează, direct sau indirect, acest domeniu - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242/1993.

Caracteristicile acceselor în toate cazurile trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

Accese pietonale - se vor respecta prevederile art. 26 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.2.

(1) Se vor respecta prevederile art. 26 din R.G.U., precizarile din GHID și Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul MT nr. 49/1998.

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

(3) în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului.

(4) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În toate zonele cu instituții publice și servicii existente este necesară îmbunătățirea calității pavimentelor, precum și a mobilierului urban aferent.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente - se vor respecta prevederile art. 27 din R.G.U. și CAP. II pct. 8.1. 8.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) în intravilanul municipiului Bacău nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția situațiilor când în zona amplasamentului nu există infrastructura edilitară.

(4) în sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(6) în zonele propuse pentru extindere unde nu există infrastructura edilitară, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup cu prevederea posibilităților de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare.

(7) Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile.

(8) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă canal.

(9) La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se vor respecta cu strictete traseele si dimensiunile amprizelor strazilor propuse prin P.U.G., pentru crearea posibilitatii amplasarii arterelor de apa si a colectoarelor necesare deservirii viitorilor consumatori.

(10) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Realizarea de retele tehnico - edilitare - se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.2. si R.L.U Bacau.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitare existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atuncicand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)..

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Parcelare - se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP.II pct. 9.1. constructiilor - se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.2.

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) in cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legate privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.

(3) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

(4) Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

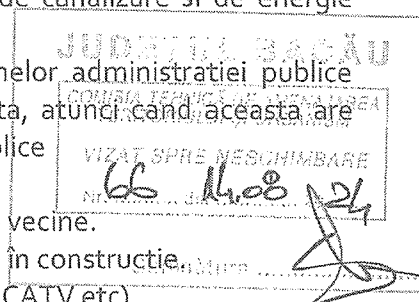
a) front la strada de minimum 8,00m. pentru cladiri insiruite, minimum 12,00m. pentru cladiri cuplate sau izolate;

b) adancimea parcelei de minumum 25,00m. pentru cladiri insiruite si de minimum 20,00m. pentru cladiri cuplate si izolate (recomandabil 25,00m).

c) suprafata parcelei de minimum 150,00mp. pentru cladiri inşiruite, minimum 250,00mp. pentru cladiri cuplate (recomandabil 350,00mp.) side minimum 400,00mp. pentru cladiri amplasate izolat (recomandabil 500,00mp);

d) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

e) unghiul format de frontul parcelei la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei sa fie de 90 de grade. Fac exceptie parcelele de colt, in situatiile in care unghiul dintre strazi este altul decat 90 de grade.



- (5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alinamentului.
- (6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică poate solicita ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (7) Operațiunile de re parcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
- (8) În cadrul operațiunilor de parcelare și de re parcelare, detinatorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.
- (9) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.) maxim admisi prin R.L.U. Bacău pentru zonele în care se afla parcelele.

#### Regimul de înălțime al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevede atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ, respectiv regim maxim de înălțime  $P+2$ ,  $H_{max} = 16,00m$ .
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în legislația națională.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).
- (6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament, care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

**Aspectul exterior al construcțiilor** - se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. și Cap. II pct. 9.3.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei conform prevederile art.32 din R.G.U.

(2) La autorizarea construcțiilor se va urmări integrarea acestora în siturile existente ca și ridicarea nivelului architectural-urbanistic al zonelor respective, prin:

- a) respectarea caracteristicilor zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, ca materiale, goluri, registre de înălțime, asigurându-se astfel coerență în ansamblu architectural al străzii;
- b) îmbunătățirea aspectului architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi, moderne;
- c) ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajări exterioare cu caracter public;
- d) fațadele vor avea aceeași calitate arhitecturală, pe cât posibil vor fi evitate calcanele.

(3) Este interzisă:

- a) înlocuirea acoperisurilor tradiționale existente cu acoperisuri terasă;
- b) folosirea pentru finisaje exterioare a imitațiilor de materiale, a materialelor de slabă calitate și a culorilor stridente;

c) autorizarea de constructii si amenajari care prin conformare, volumetrie si aspect exterior degradeaza imagines strazii, a zonei sau a peisajului;

d) amplasarea spre strada a punctelor de colectare a gunoiului.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de plansele arhitecturale sau imitarea stilurilor Istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

#### **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T. - se vor respecta prevederile art.15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.

Se admite un P.O.T. maxim de 75%

Coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T. Se admite un C.U.T. maxim de 2,0.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaie, spatii verzi si impremuiri**

Parcaje - se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1. din R.L.U. Bacau. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

(2) in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, sau in cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:

a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela aflata in proximitatea amplasamentului pentru care se solicita autorizatia de construire, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pea doua parcela, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflat la o distanta mai mica de 250,00metri fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire;

(3) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile alin. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament si conform Anexei 3 la R.L.U. Bacau.

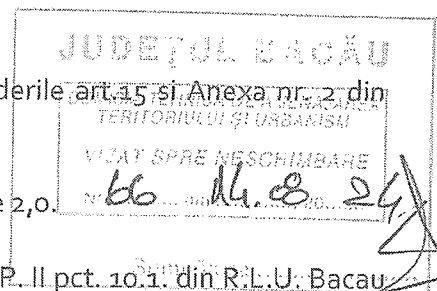
(4) Autorizarea executarii constructiilor destinate parcarii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidentiale) se face pe baza documentatiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

(5) Se vor asigura spatii destinate depozitarii bicicletelor, conform Anexei 3 la prezentul regulament. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la R.L.U. Bacau în situatiile care prevad functiuni diferite în Interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

**Spatii verzi** - se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din si Cap. II pct. 10.2 din R.L.U. Bacau.

1) Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati.

(2) In cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila aslgurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de parcells, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajarii de spatii verzi publice intr-o zona cat mai apropiata parcelei in cauza, in suprafata egala cu diferenta dintre necesarul minim pe parcells si suprafata realizata pe parcela, numai cu acordul administratiei publice locale.



(3) În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție (Legea 137/1995).

(4) Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

a) plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren, iar în zonele de protecție să

(5) Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (scuar, gradină, par) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial se consideră zona verde numai suprafața ce depășește 500 mp și are o lățime de 15,0 m.

(6) Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizatie de construire a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

(7) Se interzice diminuarea suprafeței de spațiu verde, perimetrată blocurilor de locuințe prin extinderi la nivelul parterului, indiferent de regimul juridic al terenului respectiv. Cazurile exceptate sunt:

a) extinderi ale locuințelor colective cu balcoane care au prezente balcoane și la nivele superioare;

b) extinderi cu funcțiuni administrative și servicii la nivelul parterului care completează lateral un volum existent.

Conform Anexei 6 din R.G.U. se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfasurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei;

Pentru construcții cu suprafața construită desfasurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin P.U.G. destinația zone verzi. Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Autorizațiile de construire vor conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația clădirii;

În vecinătatea monumentelor de arhitectură, realizarea de spații verzi se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Plantatiile se vor face la distanțe care să nu pună în pericol stabilitatea construcției protejate.

Se recomandă realizarea de peluze înierbate și amenajări floricole, jardiniere și alte elemente decorative, atât pe circulațiile pietonale, cât și în interiorul zonelor protejate.

Plantatiile de aliniament se vor realiza cu respectarea Normelor tehnice de specialitate (Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 și nr. 49/1998).

**Împrejmuiri** - se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. și CAP. II pct. 10.3

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în

ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmurilor va fi de 2,00m. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton in componenta imprejmurilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

(5) Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degenerand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

(6) Se recomanda ca odata cu avizarea investitiei sa fie avizat si sistemul de imprejmuire.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate în zona centrala. Acestea prezinta interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii.

Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

#### A. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezetului studiu.

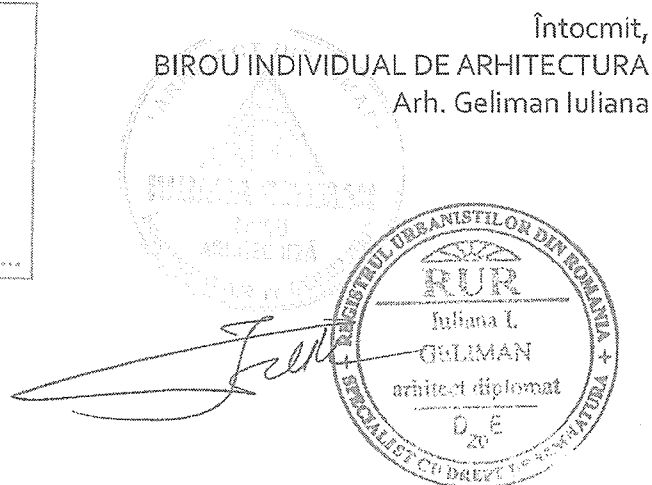
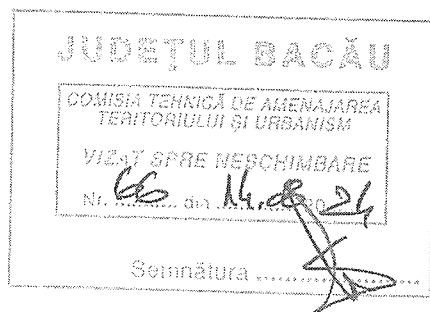
#### LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa sau sarpanta.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).



Întocmit,  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Arh. Geliman Iuliana