
MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. Denumire lucrare:

P.U.Z. - Construire ansamblu locuințe colective cu spații comerciale

la parter și mezanin;

- Racorduri la utilități;

- Împrejmuire teren;

- Organizare a execuției lucrărilor;

2. Amplasament: **jud. Bacău, mun. Bacău, str. Stadionului, tarla 72, 78,**
lot-parcelă **142,21/ 7,51**, număr cadastral **14529**

3. Beneficiar: **SENTEȘ MARIUS-CONSTANTIN**

4. Proiectant general: **S.C. LEF PROIECT S.R.L. Bacău**

5. Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

6. Data elaborării: **AUGUST 2022**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 899 din data 26.10.2021 eliberat de Primăria Bacău și studiază un teritoriu din intravilan situat la sud-est de zona centrală a municipiului Bacău, teritoriu în care se află și suprafața de 4318.00 mp., proprietate a beneficiarilor. Amplasamentul studiat face parte din UTR nr. 8 având funcțiunea dominantă de locuințe colective.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unui complex rezidențial cu spații comerciale la mezanin.

Scopul prezentului PUZ constă în modificarea reglementarilor urbanistice prevazute în PUG și RLU în vigoare, ca etapă premergătoare autorizării lucrărilor necesare realizării investiției propuse.

Conform certificatului de urbanism nr. 899/26.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Bacău, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bacău, având funcțiunea aprobată prin PUG/2021 – “zonă spații plantate, agrement și sport” și “zonă pentru instituții publice, servicii”, inclusă în UTR 8.

Conform art. 18, alin. 9 al Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, „(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Obiectivele PUZ constau în: schimbarea funcțiunii terenului din zonă pentru spații verzi plantate, agrement și sport și zonă pentru instituții publice și servicii, în zonă mixtă de locuințe colective și instituții publice și servicii cu spații comerciale, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivului mai sus menționat, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente în subsolul clădirii, zonificarea funcțională a terenurilor din zona studiată, asigurarea echipării edilitare, stabilirea P.O.T și C.U.T..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Municipiul Bacău și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.
- Studiul de inundabilitate

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată, cu

modificările și completările ulterioare);

- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare);
- HGR nr. 525/1996, modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află la sud-est de zona centrală a municipiului Bacău, având categoria de folosință - curți construcții, neproductiv în intravilan.

În aceasta zona a Municipiului Bacău coexistă funcțiuni diferite, de la locuințe colective, la spații comerciale, sedii de firme și instituții publice, agrement și sport, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuințe colective și comerț.

Aceasta diversitate tipologică zonală coroborată cu adiacența la zona centrală conduce la o presiune urbanistică și imobiliară ce necesită modificarea principalilor indicatori urbanistici, prevăzuți în Planul Urbanistic General al municipiului Bacău, deoarece aceștia nu mai reflectă dezvoltarea socio-economică a zonei.

Potențialul de dezvoltare al zonei la care facem referință este dat de poziționarea amplasamentului într-o zonă cu potențial de dezvoltare urbanistică a municipiului, zonă în care se găsesc dotări sociale, culturale, comerciale, legăturile

facile și rapide cu restul municipiului, asigurate de căile de comunicație adiacente amplasamentului, existența infrastructurii edilitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află în intravilan, la sud-est de zona centrală a municipiului Bacău, în UTR 8 care reprezintă o zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare. Terenul se află în zona II – zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus.

Pe terenul studiat nu există nici o construcție. Suprafața terenului prezintă o declivitate accentuată pe direcția SV-NE, înregistrând o diferență de nivel de cca 5 m .

Parcela cu număr cadastral 14529 este proprietate privată a beneficiarului și are o suprafață de 4318 mp cu categoria de folosință curți construcții, neproductiv. Amplasament este liber de construcții.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- N - alee de acces (asfalt)
- V - terenu cu nr. cad. 63675
- S - drum de acces (asfalt) cu nr. cad. 85204
- E - drum principal de acces - Strada Stadionului

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geotehnice

Geomorfologic, zona amplasamentului se găsește în grupa ”Teraselor râurilor Bistrița și Siret”, în subzona terasei inferioare a Bistriței; această terasă are o foarte buna stabilitate generală, fiind scoasă complet de sub pericolul inundațiilor, în urma realizării amenajărilor hidroenergetice de pe cursul inferior al râului Bistrița.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții de fundare foarte bune, favorabil fundării directe.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 0,90 - 1,00 m de la cota terenului natural.

Condiții seismice

Conform normativului P-100-1/2013, aprobat de MTCT, accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență de 100 ani, este: $a_g=0,35g$. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat, este: $T_c=0,7$ sec.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râurile Bistrița și Siret. La nivelul amplasamentului pânza freatică se află la o adâncime de cca. 4,00 m față de CTN.

Clima

Valorile și regimul temperaturii aerului nu manifestă deosebiri între extremitățile localității, astfel încât în mersul anual al temperaturii medii lunare a aerului se constată că luna cea mai rece este ianuarie (cu valori de $-4, -6^{\circ}\text{C}$), iar cea mai caldă este luna iulie cu $18-20^{\circ}\text{C}$. Dacă urmărim diferențele interlunare ale temperaturii aerului se observă că ele au valori mai mici în ianuarie, februarie $3,1^{\circ}\text{C}$, apoi cresc ajungând la 8°C în martie - aprilie, aceasta datorită schimbării circulației atmosferice și intensificării radiației solare.

Data medie a primului îngheț este între 1 - 11 octombrie, iar a ultimului îngheț între 21 aprilie - 1 mai. Din analiza valorilor multianuale se constată că frecvența predominantă a vântului în perioada 1961-1973 au avut-o vânturile din NE – 31,7%, vânturile din SE – 12,3 % și cele din N – 11,4%. Iarna frecvența cea mai mare o au vânturile de N - 21,7% și cele din NE - 21,0 %, calmul fiind de 34,4%. Vara vânturile de NE ajung la frecvența de 41,1%, iar calmul are valoarea de 15,5%. Valoarea medie anuală a vitezei vânturilor a fost în perioada 1961 - 1973 la Roman de 3,9 m/s.

Riscuri naturale

Amplasamentul studiat se prezintă ca o suprafață plană, aproape orizontală, cu o foarte bună stabilitate generală și locală.

2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se realizează pe latura de est a acestuia, din drumul de acces identificat prin număr cadastral 85204, drum asfaltat ce va fi modernizat cu dublu sens și parte carosabilă de 10,0 metri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosința de teren curți construcții în intravilan.

Funcțiunile ce se regăsesc în zona studiată sunt următoarele:

- Zonă locuințe colective;
- Zonă instituții și servicii;
- Zonă spații plantate, agrement și sport;
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există posibilitatea racordării la rețelele de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie termică, energie electrică și telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale.

Conform studiului geotehnic realizat pentru amplasament rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau de degradare. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, s-au stabilit principalele categorii de intervenții asupra zonei studiate.

Propunerile privind sistematizarea, amenajarea și realizarea unei zone de locuințe colective și instituții și servicii țin cont de doleanțele populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- PUG Municipiul Bacău.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectelor de structuri aferente obiectivelor propuse.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și al interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul UTR 8 aparțin următoarelor zone funcționale: Lc – zonă locuințe colective, IS – zonă instituții publice și servicii, Pa – zonă de spații verzi amenajate și CC – zonă pentru căi de comunicație rutiere.

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de locuințele colective, ea având un caracter predominant, și comercial.

În această zonă fondul construit este în general realizat din materiale durabile, se află în stare bună și are un regim de înălțime variabil: blocuri de locuințe colective cu regim mare de înălțime P+6 - P+10 cu spații comerciale pe parter, blocuri de locuințe cu regim mediu de înălțime P+3, P+4.

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

Amplasarea noilor obiective în parcela care a generat PUZ se va face conform planșei de "Reglementări urbanistice - zonificare".

Zonă Spații plantate, agrement și sport

Funcțiunile complementare admise ale zonei prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Bacău sunt:

- Amenajări ambientale (lucrări de artă plastică monumentală și mobilier urban)
- Echipare tehnico-edilitară necesară întreținerii spațiilor verzi, iluminatului public și ornamental
- Construcții / amenajări necesare asigurării salubrității și întreținerii spațiilor plantate

Utilizarea funcțională

Utilizări permise

- Spații verzi și plantate de folosință generală
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir
- Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic
- Funcțiuni sportive

Alte prevederi:

P.O.T. max. = 15%

C.U.T. max. = 0,5

Zonă Instituții și servicii

Funcțiunile complementare admise ale zonei prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Bacău sunt:

- Locuire
- Odihnă și agrement
- Circulație pietonală și carosabilă
- Staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- Echipare tehnico-edilitară și construcții aferente

Utilizarea funcțională

Utilizări permise

- Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, 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.

Alte prevederi:

P.O.T. max. = 75%

C.U.T. max. = 2

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Organizarea spațială a zonei este influențată de caracteristicile reliefului. Valorificarea cadrului natural și armonizarea acestuia cu propunerile de dezvoltare a zonei studiate, modernizarea legăturilor carosabile directe și ușoare a zonei cu zonele limitrofe, sunt factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Construirea obiectivelor propuse presupune realizarea unui acces carosabil, de 5,00 metri lățime, pe latura de est a proprietății direct din drumul de acces identificat prin număr cadastral 85204, drum asfaltat ce va fi modernizat cu dublu sens și parte carosabilă de 10,0 metri.

Configurarea aleilor carosabile permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

Atât accesele carosabile cât și zonele de parcare vor fi dimensionate și amenajate conform normativelor.

Aprovizionarea spațiilor comerciale se va face din zona de parcare, de la nivelul de parcare parter, cu scări și lift de marfă.

Necesarul de parcări a fost stabilit conform Regulamentului General de Urbanism și a celui Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al

municipiului Bacău. Astfel, la nivelul parterului, parcare va fi împărțită în două zone: pentru *zona de parcări aferente locuințelor colective* se vor realiza 85 de locuri de parcare, iar pentru *zona de parcări aferente spațiilor comerciale* se vor realiza 20 de locuri de parcare.

În total, pe amplasament, se vor realiza 105 de locuri de parcare din care 5 locuri pentru persoane cu dizabilități.

Ansamblul va fi prevăzut cu accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare conform prevederilor anexei nr. 4 al Regulamentului General de Urbanism. Accesul la parcările locatarilor va fi separat cu destinație exclusivă pentru aceștia.

Pentru reglementarea circulației, la ieșirea de pe amplasament, va fi montat semnul "cedează trecerea", iar accesul la parcările din parter va fi prevăzut cu barieră.

Accesul pietonal la locuințele propuse se va realiza de pe trotuarele din latura de sud și est a amplasamentului, la spațiile comerciale se va realiza din laturile de sud, est și nord a amplasamentului, iar în incinta acestuia se propun alei pietonale care să deservească toate obiectivele propuse, atât la spațiile comerciale cât și la locuințe. Toate accesele pietonale vor fi prevăzute cu rampe pentru persoanele cu handicap locomotor.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de mobilare a parcelei se face ținând cont de morfologia țesutului urban adiacent.

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este una mixtă de *locuințe colective și instituții și servicii de interes general*.

Celelalte funcțiuni prezente în zona studiată se păstrează, la fel și prescripțiile și regulile de construire aferente, stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău și Regulamentul de Urbanism.

Prin propunerea solicitată de beneficiar se dorește realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu spațiu comercial la parter și amenajările aferente cu regim de înălțime de P+M+13E (din care P va fi nivel destinat parcajelor, nodurilor de

circulație pe verticală, spațiilor tehnice, accesului la spațiile comerciale și locuințe), având etajele superioare retrase și o înălțime maximă propusă de 45 m. Acesta va cuprinde 84 apartamente și parțial spații comerciale la nivelul mezaninului (cca. 1000 mp).

La nivelul parării, pereții de subsol se vor hidroizola la exterior, iar stratul de hidroizolație se va proteja.

Cota inferioară a clădirii, respectiv cota plăcii parter va fi poziționată la nivelul terenului natural existent.

Construcția propusă se recomandă a fi amplasată conf. planșei U5 – Mobilare urbană.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (POT) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Indici urbanistici admiși:

Zonă de spații plantate, agrement și sport

P.O.T. max. = 15%

C.U.T. max. = 0,5

Zonă de instituții și servicii publice

P.O.T. max. = 75%

C.U.T. max. = 2

Regim de înălțime max. admis = $P+4\div 10E$

Indici urbanistici propuși:

Zonă mixtă de locuințe colective și instituții și servicii de interes general

P.O.T. max. = 75%

C.U.T. max. = 4

Regim de înălțime max. admis = $P+M+13E$

Înălțime maximă propusă = 45m

* P = nivel destinat parcajelor, spațiilor tehnice, accesului la spațiile comerciale și locuințe

BILANT TERITORIAL TEREN INITIATOR PUZ - 4318 mp:				
ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUIS MAXIM	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % DIN S. TOTAL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % DIN S. TOTAL
ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT (Pa)	3722	86	-	-
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS)	596	14	-	-
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVESI INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (L=IS)	-	-	4318	100%
- Constructii propuse	-	-	1300	30
- Spatii verzi amenajate	-	-	1400	32
- Circulatii / platforme propuse	-	-	1668	38
TOTAL	4318	100	4318	100

În interiorul proprietății se vor realiza spații verzi amenajate în proporție de min. 20% din suprafața terenului.

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție de min. 10% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu energie electrică

Clădirea se va alimenta cu *energie electrică* din rețeaua existentă în zonă.

Obiectivul va fi prevăzut cu următoarele tipuri de instalații:

- racord electric și telefonic
- distribuții electrice
- instalații electrice de iluminat și prize în apartamente
- instalații electrice de utilitate comună
- instalații de curenți slabi - telefonie, antena R-Tv, sonerie, interfon
- instalații electrice în centrala termică
- instalații electrice de protecție.

Telefonizarea clădirii se va realiza din rețeaua telefonie existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate. Pentru aceasta va fi prevăzută nișa telefonică, N.T., amplasată pe perete, la parter.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin bransarea la rețeaua de apă a localității, existentă în vecinătatea amplasamentului, iar la limita de proprietate se va executa căminul de racord în care se vor monta armăturile specifice și contorul general de apă. Instalațiile interioare de alimentare cu apă se vor executa în conformitate cu proiectul tehnic de specialitate, realizat ulterior.

Pentru utilizarea și folosirea apei reci și a apei calde, punctele de consum se vor echipa cu obiecte sanitare și armături pentru consumul apei, respectiv robinete și baterii amestecătoare.

Rețea de canalizare

Pentru *colectarea și evacuarea apelor uzate* se vor prevedea instalații interioare de canalizare menajeră cu conducte din polipropilenă (PP) îmbinate cu mufe circulare cu inel de etanșare de rezistență mecanică ridicată, iar pozarea acestora se va realiza în conformitate cu planurile de instalații sanitare și a schemei coloanelor.

Colectarea apei uzate se va realiza prin intermediul unor cămine și canale colectoare, evacuarea la rețeaua de canalizare stradală realizându-se prin intermediul unui cămin de racord, cu conducta Dn 250mm.

Instalații exterioare de canalizare pluvială

În incintă sunt propuse două rețele de *canalizare pluviale*, și anume:

- *rețea de canalizare ape pluviale poluate* (ape preluate de pe platformele betonate, platformele pietonale, parcaje);
- *rețea de canalizare ape pluviale convențional curate* (ape preluate de pe clădire).

Apele pluviale colectate de pe suprafața teraselor circulabile și necirculabile a clădirii propuse vor fi preluate, înmagazinate și distribuite către un sistem folosit în vederea irigației spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe suprafața platformelor de parcare vor fi direcționate într-o rețea distinctă de cea a canalizării menajere și vor fi tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu filtru coalescent și decantor de nămol, dimensionat corespunzător debitului rezultat, urmând a fi direcționate către un sistem

de infiltrare în sol tip Stormbrixx.

Gurile de scurgere utilizate, de tip KESSEL, vor fi echipate cu grătar și rama carosabile (pentru trafic greu), cu para-frunzar și cu depozit nisip. În execuție se impune corelarea cotelor capac ale gurilor de scurgere cu cotele sistematizate ale terenului. Racordul gurilor de scurgere se realizează cu conducte din tuburi de PVC-KG, Dn 160 mm în cămine de vizitare.

Rețele de canalizare vor fi realizate cu tuburi PVC-KG SN4, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc, cu diametru exterior cuprins între De110 și De315. Căminele de vizitare se amplasează la intersecții, schimbare direcție și în aliniament, fiind cămine monobloc din polietilenă, acoperite cu rame carosabile din fontă pentru clasa de sarcină D 400.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșarea la rețeaua de gaze naturale de presiune redusă existentă în partea de nord, nord-vest a amplasamentului.

Încălzirea spațiilor comerciale și a apartamentelor, precum și prepararea apei calde menajere, va fi produsă de o centrală termică pe gaze proprie fiecărui bloc/spațiu ce va furniza agentul termic pentru întreg ansamblu cu contorizare separată pentru fiecare unitate.

Contorizarea se va realiza pentru fiecare apartament în parte, câte unul sau două apometre pentru apă rece/ caldă/ agent termic.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile ce urmează să se realizeze, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasament, într-o zonă special amenajată și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția apelor se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

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

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

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

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

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

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

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

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

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

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot

determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Măsuri de diminuare/eliminare a impactului

În scopul reducerii/eliminării riscurilor de poluare a apei, se impun următoarele măsuri:

- Realizarea unui program de supraveghere a surselor de poluare a apelor de suprafață identificate în zonele aferente captărilor de apă;

- Delimitarea zonei de protecție sanitară cu regim sever în jurul prizei de apă și inspecții periodice pentru verificarea respectării reglementărilor privind managementul apelor în ceea ce privește prevenirea poluării resurselor de apă,

- Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captării se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever,

- Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captărilor de apă, a rezervoarelor de înmagazinare, se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și a celei de protecție hidrogeologică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

În zona studiată, în apropierea terenului ce a generat PUZ există 3 clădiri: un *centru comercial* situat pe terenul identificat cu număr cadastral 63675 cu regimul de înălțime SP+P+1E și înălțimea de 16,5 m.; *sala sporturilor* situat pe terenul identificat cu număr cadastral 68489 cu regimul de înălțime P, P+1 și înălțimea de aproximativ 17,0 m.; *bloc de locuințe colective* situat la est cu o distanță de 60 m. față de imobilul propus cu regimul de înălțime P+4E+M.

3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Bacău a prezentei documentații se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obținerea Autorizației de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier ce presupune: împrejmuirea amplasamentului, organizarea pe proprietate a spațiilor funcționale necesare organizării de șantier - birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite de materiale. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum și locurile pentru parcare și gararea utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de două săptămâni.
3. A treia etapă este construirea propriu-zisă a obiectivelor propuse, operațiune estimată a dura 3 ani.
4. După terminarea construcțiilor se vor realiza bransamentele la utilități, etapă estimată a dura o lună de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea accesului pe amplasament și a aleilor carosabile și pietonale, etapă ce va dura 2 luni de zile.
6. După realizarea accesului, se vor realiza parcările, timp de două luni de zile.
7. La terminarea amenajării parcărilor se va proceda la realizarea spațiilor verzi de la nivelul solului. Această operațiune va dura 2 săptămâni.
8. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.

4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru crearea unei soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și totodată să îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

Amplasarea în zona studiată a obiectivului mai sus menționat are o consecință economică pozitivă prin creșterea valorii terenului și implicit a întregii zone, prin creșterea nivelului de impozitare, ceea ce presupune venituri noi pentru administrația

locală. Din punct de vedere social consecința pozitivă este una de ordin estetic ce survine în urma realizării unui ansamblu de locuințe modern realizat.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și a instituirii funcțiunii mixte de locuințe colective și instituții și servicii de interes general, soluția propusă corespunzând cererii beneficiarului.

Pentru ca acest studiu sa devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de regulament. Prevederile PUZ-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.

Întocmit :

Arh. Alexandru Țornghibel



Verificat :

Arh. Cristian Lefter







REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Baza legală a elaborării RLU	2
1.3. Domeniul de aplicare	3
1.4. Condiții de aplicare	3
1.5. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	7
3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți	8
IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
4.1. Unități și subunități funcționale	8
V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

1.2. Baza legală a elaborării RLU

(1) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

(2) Dintre acestea menționăm:

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

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
 - Legea nr. 182/25.10.2000 privind protejarea patrimoniului cultural național
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
 - HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
 - HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
 - Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
 - Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
 - Lege 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- (3) Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3. Domeniul de aplicare

- (1) 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. Reglementari urbanistice zonificare face parte din intravilanul municipiului Bacău și constituie domeniul de aplicarea a Regulamentului Local de Urbanism.

1.4. Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.
- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

1.5. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Bacău, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.
- (2) 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.
- (3) 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 păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(1) Protecția calității apelor

Investițiile ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

(2) Protecția solului și subsolului

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

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

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

(3) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

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

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

(4) Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

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

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

(5) Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

(6) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

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

(7) Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne cu roțile sau cu sac din material plastic.

Dacă prin lucrări asupra terenului, sau în mod întâmplător, se vor descoperi vestigii arheologice se va anunța primăria și Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Bacău, în scopul descărcării de sarcină arheologică, sau pentru începerea procedurii de clasare, în cazul vestigiilor de interes național, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare.”

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

- (1) Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

- (3) Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- (2) Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – RGU).

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 – RGU).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform (conform art. 26 – RGU).
- (3) Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.
- (4) Accesul carosabil la amplasament se va realiza pe latura de est, direct din drumul de acces identificat prin număr cadastral 85204, drum asfaltat, și din nord din aleea de acces asfaltată. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

(5) Accesul pietonal la locuințele propuse se va realiza de pe trotuarele din latura de sud și est a amplasamentului, la spațiile comerciale se va realiza din laturile de sud, est și nord a amplasamentului, iar în incinta acestuia se propun alei pietonale care să deservească toate obiectivele propuse, atât la spațiile comerciale cât și la locuințe. Toate accesele pietonale vor fi prevăzute cu rampe pentru persoanele cu handicap locomotor.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețeaua existentă de energie electrică.
- (2) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Parcela care a generat PUZ are o suprafață de 4318 mp și formă neregulată, cu o deschidere la strada Stadionului de 55 m și o adâncime maximă de 76.5 m.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform art. 34 și anexa 6 din R.G.U..

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4.1. Unități și subunități funcționale.

- (1) Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizației de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări.

(2) Funcțiunea propusă prin prezenta documentație, pentru parcela cu număr cadastral 14529 este de zonă mixtă de locuințe colective și instituții și servicii publice.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(1) Pentru zona mixtă de „locuințe colective” și „instituții publice și servicii” ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- *tipul de subzonă funcțională*

- **Lc** – subzonă locuințe colective
- **ISco** – subzonă spații comerciale

Art. 2 – *funcțiunea dominantă a zonei*

- Locuințe colective

Art. 3 – *Funcțiunile complementare admise ale zonei:*

(1) Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- Instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- Staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- Odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- Circulații pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – *Utilizări permise*

- Locuințe colective cu P+M+13E niveluri, cu nivelurile inferioare libere pentru alte funcțiuni, completări în cadrul trupului principal
- Investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban
- Modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente

- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret
- Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.
- Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor
- accesul va fi separat de cel al locatarilor
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi
- activitatea nu va perturba locuințele
- extinderile adosate parterului clădirilor se vor considera doar inserții sau continuări la extinderi deja existente.
- la amplasarea construcțiilor ca și la efectuarea amenajărilor aferente se vor institui măsuri de protecție în scopul eliminării riscurilor de poluare a apei.
- Prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice - unități sau servicii de mică industrie sau cu profil agricol;
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioșcuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – Orientarea față de punctele cardinale

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- pentru 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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- construirea obiectivelor propuse presupune realizarea a două accese carosabile pe latura de est a proprietății direct din drumul de acces identificat prin număr cadastral 85204 și pe latura de nord din aleea de acces asfaltată.
- configurarea aleilor carosabile permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirea propusă va respecta o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu la mai puțin de 3,00 metri;

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- accesul la amplasament se va realiza pe latura de est, direct din drumul de acces identificat prin număr cadastral 85204, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu 3 benzi și parte carosabilă de 10 metri; și pe latura de nord din aleea de acces asfaltată. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

Art. 13 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției;
- prin accesuri 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 grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;

- accesurile 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. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente în zona amplasamentului;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta legislația în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – *parcelare*

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

Art. 17 – *înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

- regim de înălțime maxim admis va fi de P+M+13E

Art. 18 – *aspectul exterior al construcțiilor*

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

Art. 19 – *procentul de ocupare al terenurilor*

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=75%

(CUT – m2 ADC / m2 teren)

CUTmax = 4

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

Art. 20 - parcaje

- necesarul de parcări a fost stabilit conform Regulamentului General de Urbanism și a celui Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bacău.
- în total, pe amplasament se vor realiza aproximativ 105 de locuri de parcare din care 5 locuri pentru persoane cu dizabilități.

Art. 21 – spații verzi și plantate

- în interiorul proprietății se vor realiza spații verzi amenajate în proporție de minim 20% din suprafața terenului.

Art. 22 – împrejurii

- Împrejmuirea ce se vor realiza pe limita de proprietate vor avea o înălțime de maxim 2 metri.

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

Întocmit :

Arh. Alexandru Țornghibel



Verificat :

Arh. Cristian Lefter

