

# PARTE TEHNICA

**PLAN URBANSTIC ZONAL – Construire spatiu comercial si locuinte colective**

Beneficiar : S.C. MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.  
strada Pictor Theodor Aman, nr. 33, mun. Bacău, Jud. Bacău

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2015

**PR.NR. 54/2014**

**DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE  
COLECTIVE**

**BENEFICIAR: S.C MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L**

**AMPLASAMENT: STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR 33, MUN.BACAU, JUD.BACAU**

**PROIECTANT: B.I.A. BOGDAN MARIAN TIMILIE**

**FAZA: P.U.Z.**

## LISTA DE SEMNATURI

### **PROIECTANT GENERAL B.I.A. TIMILIE BOGDAN MARIAN**

Sef proiect: arh. Timilie Bogdan Marian

.....

### **ARHITECTURA B.I.A. TIMILIE BOGDAN MARIAN**

arh. Timilie Bogdan Marian

.....

# **BORDEROU ARHITECTURA**

## **I. PIESE SCRISE**

- ✓ Foaie de capat
- ✓ Lista Semnături
- ✓ Borderou

## **A - MEMORIU GENERAL**

## **B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **II. PIESE DESENATE**

- ✓ U0 – Plan de incadrare in zona scara 1:5000
- ✓ U1 – Situatia existenta scara 1:500
- ✓ U2 – Reglementari urbanistice scara 1:500
- ✓ U3 – Tipuri de proprietate scara 1:500
- ✓ U4 – Reglementari edilitare scara 1:500

## **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 274 din 17.06.2015
2. AVIZ DE OPORTUNITATE
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZ UTILITATI: alimentare cu apa-canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare
5. SECURITATE LA INCENDIU
6. PUNCTUL DE VEDERE/ ACTUL ADMINISTRATIV AL AGENTIEI DE PROTECTIA MEDIULUI BACAU

Intocmit :

**arh. Timilie Bogdan**

## A. MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE :

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrării:** CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE  
**Adresa:** str. Pictor Theodor Aman, nr. 33, mun. Bacau, jud. Bacau  
**Beneficiar:** S.C MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L  
**Faza de proiectare:** P.U.Z  
**Proiectant general:** B.I.A. BOGDAN MARIAN TIMILIE  
**Numar proiect:** 54/2015  
**Data elaborării:** 11.2015

#### 1.2. OBIECTUL PUZ :

##### Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește demararea lucrărilor de construcții de locuințe colective și spațiu comercial. Aceasta se face datorită necesității unui fond de locuințe noi pentru acoperirea cerințelor pe plan local precum și a unui spațiu comercial ce va fi supus închirierii către persoanele sau societățile interesate.

S.C MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L detine terenul cu suprafața de 2500mp, conform ridicării topografice, având funcțiunea actuală aprobată prin planul urbanistic general de zona instituită publică, servicii inclusă în UTR 9.

Zona propusă pentru studiu este situată pe str. Pictor Theodor Aman, nr. 33, mun. Bacău, jud. Bacău

#### 1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARCADIS PROJECT ENGINEERING S.A. – aprobat prin H.C.L. 84/2012.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Bacău pe strada Pictor Theodor Aman, nr. 33, într-o zonă de construcții max. P+12E edificate în anii '70-'90.

#### 2.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, LIMITE, VECINĂTĂȚI

Suprafața parcelei este de 2500mp, conform ridicării topografice.

Parcela are ca vecinătăți:

- la Nord – Primaria Bacău, Petraru Constantin, Petraru Alexandru, Damian Valeriu;
- la Sud – C.L. Bacău, S.C.M. Bacău;
- la Vest – strada Pictor Theodor Aman;
- la Est – S.N.P. Petrom S.A;

#### 2.3. ACCESIBILITATE, CIRCULAȚII

Terenul în situația prezentă este accesibil dinspre limita sa vestică, existând un acces atât pietonal cât și auto dinspre strada Pictor Theodor Aman, parcela având un front stradal desfășurat pe latura: V.

Circulația auto și pietonală se desfășoară pe strada Pictor Theodor Aman, drum cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, cu lățime carosabilă de cca. 7m, îmbrăcăminte asfalt, trotuare pe ambele părți.

#### **2.4. CARACTERUL ZONEI, DESTINATIA CLĂDIRILOR**

Caracterul existent al zonei este unul destul de variat, care grupează loturi de teren cuprinzând imobile destinate atât locuirii, cât și altor funcțiuni complementare acestora: comerț, alimentație publică, instituții publice, servicii, sport, agrement, staționare autovehicule.

#### **2.5. TIPUL DE PROPRIETATE**

Terenul este proprietate privată.

#### **2.6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului. Suprafața terenului este aproximativ plan-orizontală și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției propuse.

Adâncimea de îngheț este de 0,8 – 0,9 m (conform STAS 6054-85).

Zona seismică de calcul (conform hărții de zonare seismică din Normativul P100/92): încărcarea seismică: pentru Zona "D",  $a_g = 0,16$ ;  $T_c = 0,7$  s, respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).

Condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile climatice prevăz. de STAS 6472/2-83:

- încărcarea din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt din STAS 10101/20-90 (pentru zona E –  $p_v = 40$  daN/mp).
- încărcare din zăpadă: conform hărții de zonare a încărcărilor date de zăpadă din STAS 10101/21-92 (pentru zona A –  $G_z = 90$  daN/mp).

#### **2.7. ECHIPARE EDILITARĂ**

În zona studiată alimentarea cu apă se face de la rețeaua municipiului, de asemenea evacuarea apelor uzate se face în rețeaua de canalizare a municipiului.

Zona este dotată cu rețele electrice aparținând S.C. E-ON ELECTRICA S.A., la care se poate racorda și noul obiectiv.

De asemenea în zonă există rețea de gaze naturale aparținând E-ON GAZ România.

Telefonizarea se asigură prin prezența cablului  $T_c$  și a fibrei optice.

#### **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ. ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

#### **2.9. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE URBANISM DEJA ELABORATE**

##### **2.9.1. PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BACAU:**

Funcțiunea actuală a amplasamentului aprobată prin planul urbanistic general este zona instituției publice, servicii inclusă în UTR 9.

##### **2.9.2. Certificat de urbanism nr. 274/17.06.2015:**

Conform **CU 274/17.06.2015:**

- regim de inaltime maxim admis: P+2E
- POT = 75%
- CUT = 2.0
- Imobilul va fi prevazut cu:
  - acces carosabile pentru locatari;
  - acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - acces la parcaje;
  - parcaje in interiorul amplasamentului, cat si in exteriorul amplasamentului;
  - spatii verzi amenajate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Elemente de tema**

Prin tema program investitorul doreste realizarea următorului obiectiv: **Construire spatiu comercial si locuinte colective.**

#### **3.2. Necesitatea si oportunitatea realizării lucrării.**

Având în vedere situația economică actuală, precum și necesitatea asigurării unui fond de locuințe pentru acoperirea cerințelor pe plan local se doreste demararea lucrarilor de construcții de locuințe ce vor fi supuse vânzării către persoanele interesate, precum si a unor spatii comerciale ce vor fi supuse inchirierii către persoanele sau societatile interesate.

#### **3.3. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În organizarea zonei studiate s-a avut în vedere respectarea în general a propunerilor si reglementărilor cuprinse în Plan Urbanistic General al Municipiului Bacau. Având în vedere si factori precum: pozitie avantajoasă prin acces facil la căile majore de circulatie, documentatia prezentă propune conversia functiunii actuale în cea de **zona pentru locuinte si functiuni complementare.**

#### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan cu o conformare poligonală. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unui spatiu verde în interiorul parcelei de minim 20% care va cuprinde: plantatii ornamentale, parcări ecologice înierbate si alte spatii verzi plantate.

#### **3.4. ACCESIBILITATE, CIRCULATII**

Se propune realizarea accesului auto principal de pe strada Pictor Theodor Aman cu un drum cu doua benzi de circulatie, cu lățime carosabilă de cca. 5.8m, îmbrăcăminte asfalt si un al doilea acces pe latura de est al terenului, cu o latime carosabila de cca. 4.8m.

Se propune realizarea a doua accesuri pietonale, unul pe latura nordica si cel de-al doilea pe latura sudica, destinat deservirii zonei de locuit si spatiilor comerciale;

### **3.5 BILANT TERITORIAL**

**PLAN URBANSTIC ZONAL – Construire spatiu comercial si locuinte colective**Beneficiar : S.C. MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.  
strada Pictor Theodor Aman, nr. 33, mun. Bacău, Jud. BacăuFaza : P.U.Z.  
Data: 11.2015

Pentru parcela aflată în proprietatea privată (S=2500mp) bilantul teritorial propus este următorul:

Suprafata de teren studiată: 2500mp (real)

**EXISTENT**

Cc: 0.00 mp

Altele: 0.00 mp

**PROPUNERE**

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona aferenta construita	-	-	1180,00	47,20
Zona circulatiilor pietonale, carosabile, trotuare si parcaje	-	-	815,48	32,61
Zona platforme parcare tip Klaus	-	-	216,16	8,64
Zona spatii verzi si aliniamente	-	-	257,40	10,30
Loc de joaca pentru copii	-	-	41,20	1,64
Terasa verde	-	-	1105,00	44,20
Zona libera de constructii	2500,00	100	-	-
<b>Total suprafata zona studziata</b>	<b>2500,00</b>	<b>100</b>	<b>2500,00</b>	<b>100</b>

**INDICI URBANISTICI PROPUSI:**

Regim de inaltime : Parter +9Etaje  
 St.zona studziata = 2500,00mp  
 Suprafata construita = 1180,00mp  
 Suprafata desfasurata = 13612,96mp  
 Apartamente propuse = 96 buc.  
 Nr. total locuri parcare = 146 loc.  
 P.O.T.max.propus =75,00%  
 C.U.T.max.propus =6,00

Se propun un numar total de 96apartamente.

Numar parcare : 146 dintre care:

- 24 parcare pe terenul inchiriat destinate spatiilor locative;
- 60 parcare neacoperite destinate spatiilor locative
- 60 parcare acoperite destinate spatiilor locative
- 2 parcare neacoperite destinate spatiului comercial

Locurile de parcare din incinta terenului vor fi suplimentate de parcarile amenajate pe terenul inchiriat in suprafata de 600mp prin contract de inchiriere ce se afla la o distanta de cca. 30m fata de constructia propusa..

**Principii de compoziție** pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor, etc).



Criteriile de organizare arhitectural - urbanistice a zonei sunt urmatoarele:

- Realizarea unor constructii cu spatii comerciale si locuinte colective, cu regim de inaltime mediu, P+6 Etaje+7 E Retras;
- Stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime;
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare si reorganizarea celei existente in functie de solutia arhitecturala stabilita,
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile in incinta și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea și rezolvarea relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor constructii în specificul mobilării urbane din zonă;
- permisivitatile si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente.
- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente menținute

#### **4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Realizarea funcțiunii propuse pentru zona studiată impune realizarea de regulamente de urbanism care să asigure integrarea în zona studiată.

Este necesară respectarea aliniamentelor propuse.

Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.

Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban.

Elaboratorul nu recomandă schimbarea regulamentelor propuse decât în situații speciale și numai în condițiile respectării legislației în vigoare.

Intocmit :

**arh. Timilie Bogdan**

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. PRINCIPII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ si realizarea constructiilor propuse,explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

#### **2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulametului general de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului,dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr.3 /1978 - privind asigurarea sanatatii populateti;
- Legea drumurilor nr.82/1998 si H.G.nr.43/1997( anexe);
- Legea nr.18 /1991 - privind Fondul funciar;
- Legea nr.33 /1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr,10 /1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea nr.137 /1995- privind protectia mediului;
- Legea nr.7 /1996 - privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26 /1996 -Codul Silvic;
- Legea nr.84 /1996 - privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr.106 /1996- privind protectia civila;
- Legea nr.107 /1996 –privind protectia apelor
- Legea nr.350/2001 – privind urbanismul si amenajarea teritoriului

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale zonei.

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

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal ce face parte din documentatia de urbanism PUG a municipiului Bacau, situata in intravilan, terenul studiat se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- 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 prescriptii specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. sau C.U.T. regim de aliniere si inaltime)
- la prescriptiile specifice U.T.R.respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

**- APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Bacau si constituie act 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 PUZ –Locuinte P+M si imprejmuire, se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Bacau, fiind necesara in cazul de fata pentru scoatere teren de sub interdictie de construire, accese ,aliniere.

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii de spatii pentru locuinte si imprejmuire se va urmari :

- delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare ;
- posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la inchideri exterioare si acoperisuri (invelitori);
- protejarea conditiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ aprobat si a Regulamentului aferent.

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

- Instituirea functiei de zona cu profil de locuire si amenajari necesare bunei necesare bunei functionari a zonei
- Respectarea amplasamentelor prevazute in Planului 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****4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

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

- Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile HG nr.101/1997 referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata sau subterane, precum si masurie pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrologica,in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor( in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care,prin amplasament functiune , volumetrie si aspect arhitectural,conformare si amplasare goluri raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare, paleta cromatica,- depreciaza valoarea peisajului .

**- 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.

Asfel s-au propus solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente,pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne,cu rotile sau cu saci din material plastic.

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-urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, pietre agro-alimentare etc.).

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

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

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

## **5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

- Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri 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 antiseismica 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 comunicatie 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 protectia mediului: 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, CF, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoarie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND3915/1994 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.Ap.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 distanta de minim 15 m 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 este variabil, in cadrul zonei studiate P.O.T. studiat este de 11.07% si propus 13.59% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Procentul de ocupare CUT al zonei fiind de 0,64, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integrarea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de locuire.

*P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului POT propus este de 46% si CUT 5.00, numarul mediu de nivele fiind 9.00*

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat)

Ele 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 diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, etc.

Valorile C.U.T pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conf R.U.G.
  - autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

**CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

## 6. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

### - 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 domeniului privat(ex.linia casei,linia gardului,a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- *pe aliniament*

- retras de la aliniament in cazurile:

- largirea drumului, - alinierea constructiilor noi in cazul de fata se impune un aliniament de 7.35m fata de limita de proprietate propusa/formata prin latirea drumului, pentru asigurarea circulatiei in zona.

### - 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 (1.9 m si 0.6 m),precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

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

nu e cazul

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII - DRUMURI SI ACCESE.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute,conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor-v.art.25 .

-este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati 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 retragerea 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-C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice 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.

## 8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARE

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.

-se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare 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 retelelelor edilitare publice se realizeaza de catre inves titori sau beneficiari

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

In zonele de extindere a intravilanului,acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului,acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem individual de alimentare cu apa si realizarii de bazine vidanjabile etanse individuale sau de grup- pana la realizarea retelelor ce sa asigure utilitatile.

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).

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

- 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.

Pentru cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 16 m si mai mare de 30,0 m,latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi,latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m(in cazul locuintelor cuplate la calcan) ,respectiv 15,0 m (locuinte izolate cu patru fatade).

Nota: Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate.In cazul concesiionarii 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 trei niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale,in functie de destinatie si zona care le include,constructiile pot avea si inaltime 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 se stabileste prin documentatiile urbanistice PUG si/sau P.U.Z.

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agrozootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente transportului feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

#### **- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.
- Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (fisaje, ritmari 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.

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

- PARCAJELE aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane- P132-93 (si proiect nr.9670/N/1992-URBANPROIECT

- exista spatii de parcare in cadrul parcelei fara a ocupa domeniului public.

#### **- 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.

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca.40% din suprafata dintre aliniament si cladiri
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

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

#### **- IMPREJMUIRI**

Pentru realizarea imprejurimilor

-este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmui: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare,).



## 11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este situata pe latura vestica a circulatiei majore. Zona este dezvoltata in adancime si este deservita de o cale locala (prin parterul constructiei) ce realizeaza profile transversale caracteristice. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se va asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

## III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent , s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Bacau, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiune de locuire .

### - FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism. Functiunea dominanta stabilita prin PUZ a zonei studiate este cu caracter de locuire si zona institutii publice si servicii constructii.

### - UTILIZARE FUNCTIONALA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

### - CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR 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 dataliaza:

- 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

-parcaje,spatii verzi,imprejmui

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 zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu acestea,evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin PUG.

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

#### - L - ZONA DE LOCUIRE

##### A.Generalitati

-functiune predominanta : locuirea – compusa din locuinte si amenajari necesare bunei necesare bunei functionari a zonei

##### B.Utilizare functionala

###### • - utilizari permise:

- locuinte individuale si amenajari necesare bunei necesare bunei functionari a zonei

- constructii si alimentari pentru functiuni compatibile

- modernizari,supraetajari,intretinere

###### • - utilizari permise cu conditii:

- locuinte individuale,cu conditia existentei documentatiilor PUZ

- respectarea avizului geotehnic

- respectarea regimului de aliniere,inaltime si a indicilor P.O.T.si C.U.T.

###### • - utilizari interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de constructibilitate

-unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

##### C.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

###### • Caracteristicile parcelei:

-pentru a fi construita,o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5

###### • Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din

Regulament.

###### • Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

###### • Acces – cap 7

###### • Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.8

Nu se admit

-alimentarea cu apa prin puturi,

-evacuarea apelor in sistem individual sau de grup,conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

###### • Parcaje,spatii verzi,imprejmui: v.cap.10.

###### • Indici P.O.T si C.U.T: v cap.5. U.T.R.(valori propuse)

## 12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

**- CLADIRILE DE ORICE NATURA, DRUMURILE, RETELELE EDILITARE, AMENAJARILE EXTERIOARE, IMPREJMUIRILE, ETC. SE VOR REALIZA NUMAI IN**

**PLAN URBANSTIC ZONAL – Construire spatiu comercial si locuinte colective**

Beneficiar : S.C. MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.  
strada Pictor Theodor Aman, nr. 33, mun. Bacău, Jud. Bacău

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2015

**INTRAVILANUL APROBAT AL LOCALITATII, IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM SI A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE, CONFORM PREZENTULUI STUDIU.****- LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:**

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunea dominanta a 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, CU 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).

Intocmit :  
**arh. Timilie Bogdan**