



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Județul Bacău, România

Str.Mărășești nr.6, Bacău, 600017
E-mail: primaria@primariabacau.ro



Tel : (+40) 234 581849
Fax : (+40) 234 588757



SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ ȘI REGISTRUL AGRICOL NR. DIN 21.11.2008

Prezentul proiect de hotărâre a fost înaintat pentru întocmirea raportului în vederea avizării la Comisia de specialitate nr.2 - Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea patrimoniului și agricultură .

Amendamentele pe care le veți formula vor fi depuse la camera 48, în cel mai scurt timp.

SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU,
NICOLAE OVIDIU POPOVICI



ȘEF SERVICIU,
RODICA-FLORENTINA TAMBA

RT/Ds.I-A-4/Ex.1

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13, din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

In conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobate prin H.C.L. 38/31.03.2000, pentru eliberarea autorizatiilor de construire pentru obiective de investitii care aduc modificari prevederilor PUZ - LOCUINTE PROGRAM ANL - STR. TEIULUI - asupra regimului de aliniere stabilit si configuratiilor constructiilor solicitate, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism.

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului BACAU, STR. TEIULUI, NR. 13.

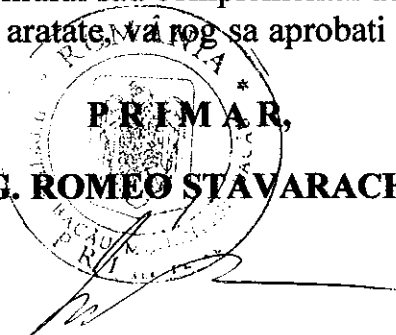
Avand in vedere ca folosinta actuala a terenului este teren curti-constructii cu functiunea aprobata prin PUZ/2004 este zona de locuinte, zona spatii verzi, zona drumuri si platforme carosabile iar reglementarile specifice cu privire la utilizarea terenului si amplasarea constructiilor se stabilesc prin realizarea unei documentatii de urbanism, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal comandat de catre CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU, executat de S.C. URBAN PROIECT S.R.L., in vederea

CONSTRUIRII LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13, din municipiul Bacau.

P.U.Z.-ul este elaborat in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare specifice domeniului sau complementar acestuia.

Fata de cele mai sus aratate, va rog sa aprobati Proiectul de Hotarare in forma prezentata.

PRIMAR,
ING. ROMEO STAVARACHE



**ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU**

PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL
pentru CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE
INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13,
din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a
Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de
constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr.
75/07.03.2008**

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Avand in vedere:

- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Prevederile Legii 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor precum si Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 38/31.03.2000;

- Prevederile art. 47 si art. 117, lit. « a » din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, ulterior modificata si completata;

- Vazand Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacau ;

In baza dispozitiilor art. 36, alin. (2) lit. « c », alin. (5), lit. « c » si ale art. 45 (2), lit. « e » din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, ulterior modificata si completata,

H O T A R A S T E

ART.1 - Se aproba **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru **CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13**, din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008, identificat prin Anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare. **BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU.**

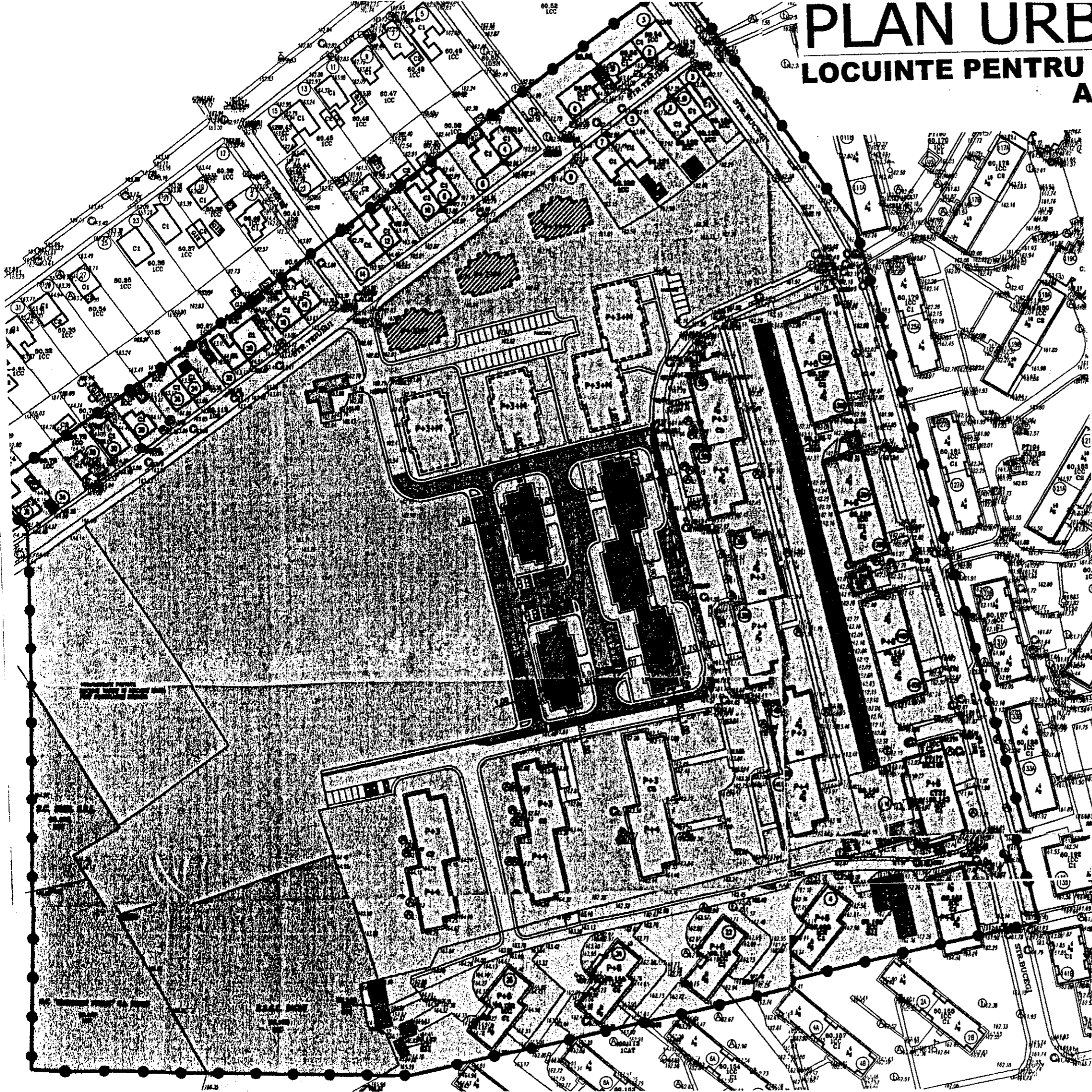
ART. 2 – Prezenta hotarare va fi comunicata beneficiarului si Directiei Urbanism - Biroului Autorizatii in Constructii -


ING. ROMEO STAVARACHE

PLAN URBANISTIC

LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINAT ANSAMBLU BUCEGI

REGLEMENTAI



LEGENDA:

• LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- — — — LIMITA TEREN STUDIAT

• ZONIFICARE

- ▭ LOCUINTE EXISTENTE
- ▨ LOCUINTE AUTORIZATE IN CURS DE EXECUTIE
- ▩ LOCUINTE AUTORIZATE
- ▧ LOCUINTE PROPUSE
- ▦ INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ▥ GARAJE, MAGAZII, SPATII TEHNICE
- ▤ SPATII VERZI EXISTENTE
- ▣ SPATII VERZI PROPUSE
- ▢ PLATFORMA EDILITARE

• DRUMURI

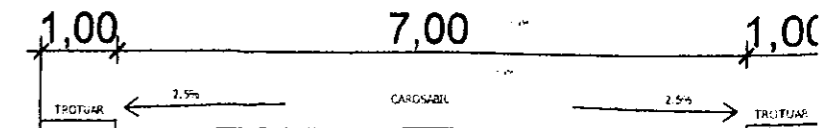
- ▬ CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA
- ▭ CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSE
- ▨ TROTUARE SI ALEI PIETONALE

ANEXA N
PROIECTUL
HOTARARE
DIN...
PREZ
ING. ROU
STAI

BILANT IN ZONA STUDIATA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUSE	
	Ha	%	Ha	%
1. ZONA LOCUINTE	1,3236	11,95	1,4953	13,48
2. ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	0,1719	1,55	0,1719	1,55
3. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	1,0671	9,80	1,0671	9,80
4. ZONA SPATII VERZI	6,8726	62,00	6,3756	57,55
5. ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1,1355	10,25	1,3876	12,51
6. ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0,4942	4,45	0,5875	5,11
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	11,06192	100%	11,06192	100%
suprafata zona studiata 110.851,92mp				

PROFIL TRANSVERSAL CAROSABIL INCINTA



VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT
SC URBAN PROIECT SRL BACAU				Beneficiar:
J04/415/2007; C.U.I. 21246637				CONSILIUL LOCAL BACAU
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT: Arh. GELIMAN AL.			1/1000	LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINAT INCHIRIERII, ANSAMBLUL BUCEGI IIIA
				Str. Telului nr. min. Bacau jud. BACAU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ

AVIZ DE LEGALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13**, din Municipiul Bacău, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacău, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuării lucrărilor de construcții, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost elaborat în baza:

- Prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, ulterior modificată și completată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor precum și Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău, aprobat prin H.C.L. 38/31.03.2000;
- Prevederilor art. 47 și art. 117, lit. « a » din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată, care precizează:

Art. 47. Hotărârile consiliului local se semnează de președintele de ședință, ales în condițiile prevăzute la art. 35, și se contrasemnează, pentru legalitate, de către secretar. În cazul în care președintele de ședință lipsește sau refuză să semneze, hotărârea consiliului local se semnează de 3-5 consilieri locali.

Art. 117. Secretarul unității administrativ-teritoriale îndeplinește, în condițiile legii, următoarele atribuții:

a) avizează, pentru legalitate, dispozițiile primarului și ale președintelui consiliului județean, hotărârile consiliului local, respectiv ale consiliului județean;

- Dispozițiilor art. 36 (2), lit. „c”, alin. (5), lit. „c” și ale art. 45 (2), lit. „e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată, care precizează:

Art. 36. (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

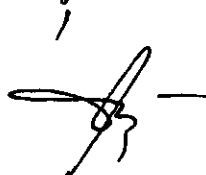
Alin. (5) - În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

c) avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;

.Art. 45. (2) Se adopta cu votul majorității consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local:

e) hotărârile privind organizarea și dezvoltarea urbanistica a localităților și amenajarea teritoriului
- și-l avizăm favorabil.

SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU, DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,
Cons.jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI Cons.jr. MARIA JINGA



**ROMANIA
JUDETUL BACAU
VICEPRIMAR
DIRECTIA DE DRUMURI PUBLICE**

R A P O R T

al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13, din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Analizand proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, consideram oportun adoptarea acestuia din urmatoarele considerente :

- accesul auto in obiectivul de investitii se realizeaza de pe latura nord-vestica si sudica;

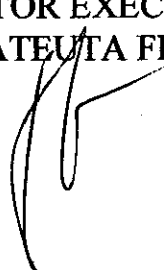
- in interiorul cartierului de locuinte sunt propuse a se realiza 62 locuri de parcare pentru autoturisme

si avizam favorabil proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, in forma prezenta.

**VICEPRIMAR,
ING. DRAGOS LUCHIAN**



**DIRECTIA DE DRUMURI
PUBLICE,
DIRECTOR EXECUTIV,
ING. MATEUTA FLORIN**



**ROMANIA
JUDETUL BACAU
VICEPRIMAR
SERVICIUL ENERGETIC, RETELE SI AVIZE**

R A P O R T

al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13, din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

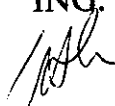
Analizand proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, consideram oportun adoptarea acestuia deoarece:

- racordarea obiectivului de investitii, la retele de apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie se face prin racordarea si bransarea la cele existente, cu respectarea mediului ambient, si in concordanta cu prevederile PUG al Municipiului Bacau, si avizam favorabil proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, in forma prezentata.

**VICEPRIMAR,
ING. DRAGOS LUCHIAN**



**SERV. ENERGETIC, RETELE SI
AVIZE
SEF SERVICIU,
ING. OTETEA TOADER**



ROMANIA
JUDETUL BACAU
VICEPRIMAR
DIRECTIA URBANISM

R A P O R T

al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13, din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Avand in vedere prevederile Legii 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul referitoare la necesitatea intocmirii unei documentatii de urbanism pentru realizarea unui obiectiv de investitii care necesita modificarea prevederilor PUZ - LOCUINTE PROGRAM ANL - STR. TEIULUI, asupra regimului de aliniere stabilit si configuratiilor constructiilor solicitate si a imbunatatirii aspectului arhitectural al zonei avizam favorabil proiectul de hotarare cu titlul de mai sus in forma prezentata.

VICEPRIMAR,

ING. DRAGOS LUCHIAN



ARHITECT SEF,

SILVIAN CORTEZ



ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - PENTRU AMENAJAREA TERITORIULUI
SI URBANISM, ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI SI AGRICULTURA

**RAPORT AL COMISIEI DE SPECIALITATE IN VEDEREA AVIZARII
PROIECTULUI DE HOTARARE**

Comisia de specialitate nr. 2, intrunita la data de 17.11. 2008, a luat in discutie proiectul de hotarare privind **aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINATE INCHIRIERII - ANSAMBLU BUCEGI - ETAPA A III A, STR. TEIULUI, NR. 13, din municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate publica a Municipiului Bacau, dat in folosinta gratuita, pe durata efectuarii lucrarilor de constructii, catre Agentia Nationala pentru Locuinte, cf. HCL 269/31.07.2007 si nr. 75/07.03.2008**

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

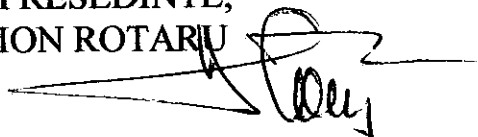
Initiator – PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

Analiza acestuia a fost facuta in plenul comisiei si proiectul a fost supus la vot si aprobat (nu a fost aprobat) cu 3 voturi pentru, — voturi impotriva si — abtineri.

La proiectul de hotarare s-au formulat urmatoarele amendamente:

Fata de cele de mai sus, il avizam (~~nu-l avizam~~) favorabil si consideram (~~nu consideram~~) oportuna promovarea proiectului de hotarare cu titlul de mai sus, spre dezbatare in sedinta Consiliului local, motivat de:

PRESEDINTE,
ION ROTARIU



SECRETAR,
MIRCEA FECHET



MEMBRI:

1. LUCIAN CIUBOTARIU _____

2. LIVIU-CONSTANTIN CURCA _____

3. GEORGE BOGATU _____

A V I Z

Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, constituita in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 363/28.09.2007, intrunita la data de 17.11. 2008, a analizat documentatia depusa de _____

CONSILIUL LOCAL BACAU

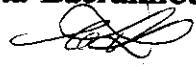
, prin care solicita APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERET

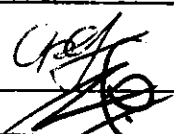
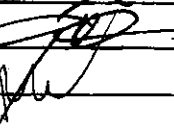
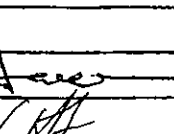
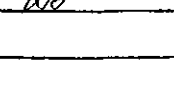
JTR. TEIULUI NR. 13.

In urma analizei documentatiei sus-prezentate, membrii Comisiei fac urmatoarele recomandari:

PRESEDINTE,
ing. Romeo Stavarache

SECRETAR,
Nicoleta-Lacramioara Ciobanu



Nr. Crt.	COMISIA	OPINIA EXPRIMATA (SEMNATURA)		
		VOT FAVORABIL	VOT NEFAVORABIL	ABTINERE
1.	Cons. jr. Nicolae-Ovidiu Popovici			
2.	Arh. Silvian Cortez			
3.	Ing. Constantin Giosanu			
4.	Dir. ex. Ionel Rusu			
5.	Arh. Gelu Tudorache			
6.	Arh. Viorel Boiciuc			
7.	Arh. Mircea Sandulescu			
8.	Dr. Mihaela Popescu			
9.	Dr. Corina Pricope			
10.	Scms. Dorin Roman			

1438/27.10.08
B

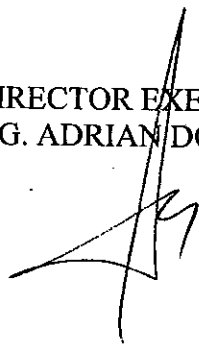
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIUL TEHNIC INVESTITII
NR..1430.1.....DIN...24.12.2008

Sp. N. 12

NOTA INTERNA
CATRE D-L ARHITECT SEF SILVIAN CORTEZ

In vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Mun. Bacau a documentatiei PUZ de la obiectivul de investitie "Locuinte pentru tineri destinate inchirierii ansamblul Bucegi IIIA" str. Teiului, Mun. Bacau, va inaintam 1 exemplar din aceasta documentatie.

DIRECTOR EXECUTIV,
ING. ADRIAN DOSPINESCU



SEF SERVICIU,
ING. CRISTINA BUZDUGAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Primar

Nr. 4/1962 din 22.10.2008

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1056 din 22.10.2008

Urmare cererii adresate de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
cu domiciliul/sediul în județul BACAU municipiul/oraș/comuna BACAU
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada MARASEȘTI nr. 6 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 4/1962 din 20 10 20 08

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare se

CERTIFICĂ

Pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în județul BACĂU, orașul BACĂU, cod poștal _____ strada TEIULUI nr. 13 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin _____ plan de situație
_____ carte funciară 37848/07

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 8 / 04, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local BACAU nr. 69 / 25 03 2004

1. REGIMUL JURIDIC Teren situat în intravilanul localității prop. publică în folosință gratuită, pe durata efectuării lucrărilor de construire, către Agenția Națională pt. Locuințe cf. HCL nr. 269/31 07 2007 și nr. 75/7 03 2008.

2. REGIMUL ECONOMIC Folosința actuală Teren curți construcții. Funcțiune aprobată prin PUZ/2004 este zonă locuințe, zonă spații verzi, zonă drumuri și platforme carosabile, inclusă în UTR 16, din cadrul PUG/200. Terenul se află în zona "D" de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

Funcțiunea dominantă **LOCUIREA**-compusă din locuințe colective.

Funcțiuni complementare; -comerț; -instituții și servicii; -căi de comunicație și spații plantate. Utilizări permise; -locuințe colective cu înălțimea P+3+M; -comerț; servicii și investiții după caz; -activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport; regim de înălțime maxim admis; P+3+M

POT=26% COT=0,91

Se solicită construire locuințe pt. tineri, destinate închirierii, **BUCEGI III A.**

Construcțiile vor respecta distanțele minime necesare, obligatorii, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cf. Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, ca și distanțele minime prevăzute în normele sanitare.

Utilități existente în zonă; en. electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații en. termică.

Intrucât se aduc modificări prevederilor PUZ- **LOCUIȘE PROGRAM ANL-str. TRIULUI**, asupra regimului de aliniere stabilit și configurațiilor construcțiilor solicitate este necesar a se elabora o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de aliniere, retrageri, înălțime maximă a construcțiilor accese, POT, COT vor respecta regulile impuse de PUZ.

Locurile de locuințe vor fi prevăzute cu; accese carosabile pt. locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pt. accesul mijloacelor de stingerea incendiilor; accesele la parcajele și garaje; parcaje și sau garaje; spații verzi și plantate. Aspectul exterior al constr. nu va deprecia aspectul general al zonei.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru ~~locuire~~ Obținerea autorizației de construire locuințe pentru

tineri; destinate închirierii- ~~ansamblul~~ **BUCEGI III A.**

NOTA: PAC se va putea întocmi numai după aprobarea PUZ cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b.) Proiectul de autorizate a executării lucrărilor de construcții

PAC

PAD

POE

c.) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Altele

c.2. Avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor

apărarea civilă

protecția mediului

sănătatea populației

d.) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant
d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.2. Alte avize / acorduri:

- Arondare stradală nr. poștal

d.3. Studii de specialitate:

Plan Urbanistic Zonal

e.) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Ing. Romeo Stavarache

L.S.

SECRETAR,

Cons. Jr. Ovidiu Nicolae Popovici

ARHITECT ȘEF,

Arh. Silviu Cortez

Achitat taxa de _____ lei., cf. chitanței nr. _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de: 22.10. 2008

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

Amplasament: mun. Bacau, str. Teiului, jud. Bacau

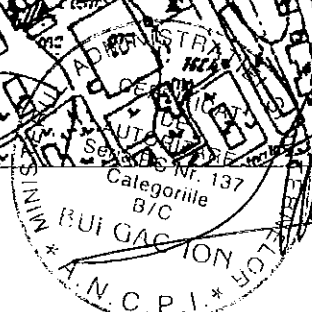
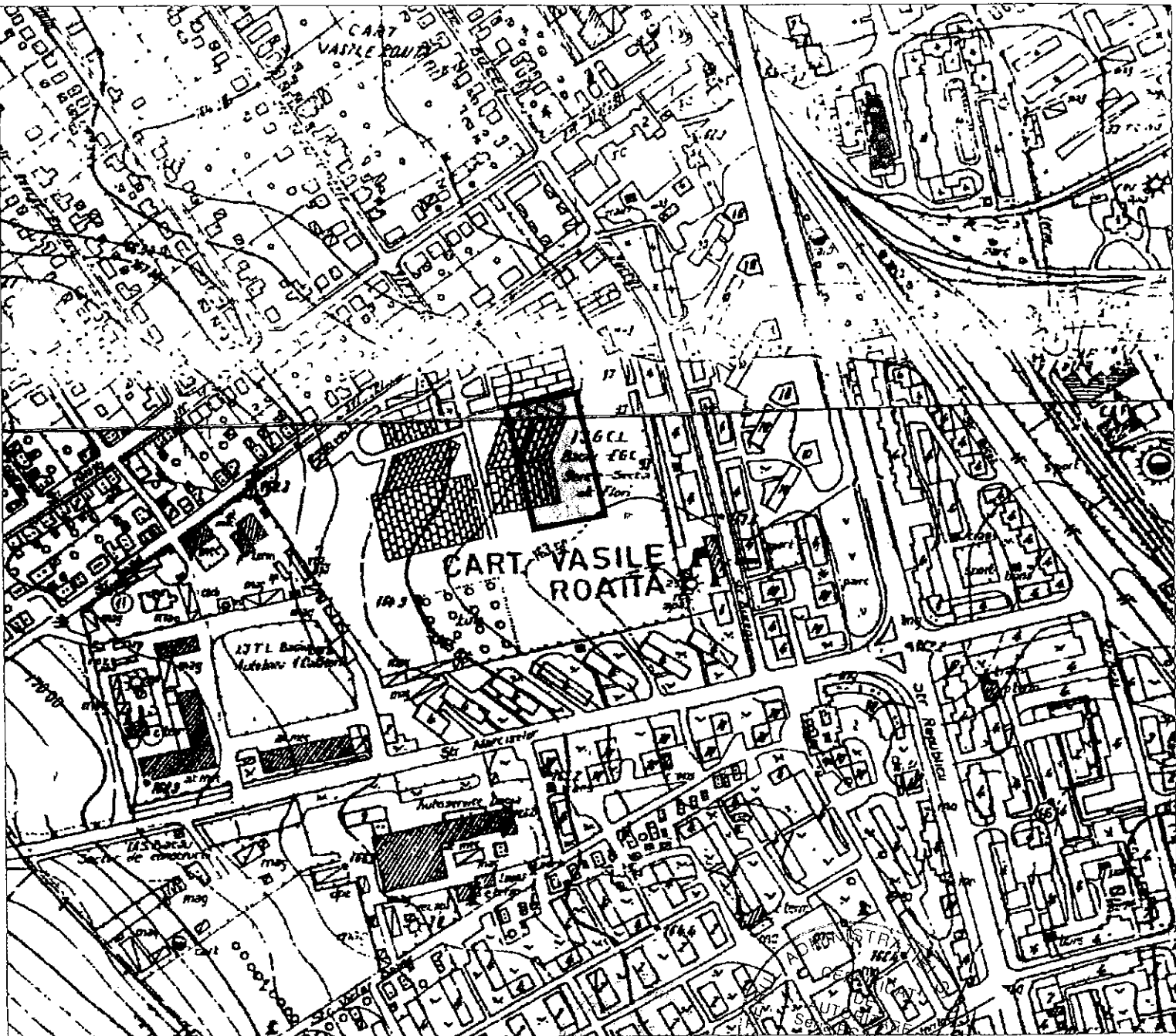


SPARE NESCHIMBARE
Oficiul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Bacău
4686 Data 24.04.2008

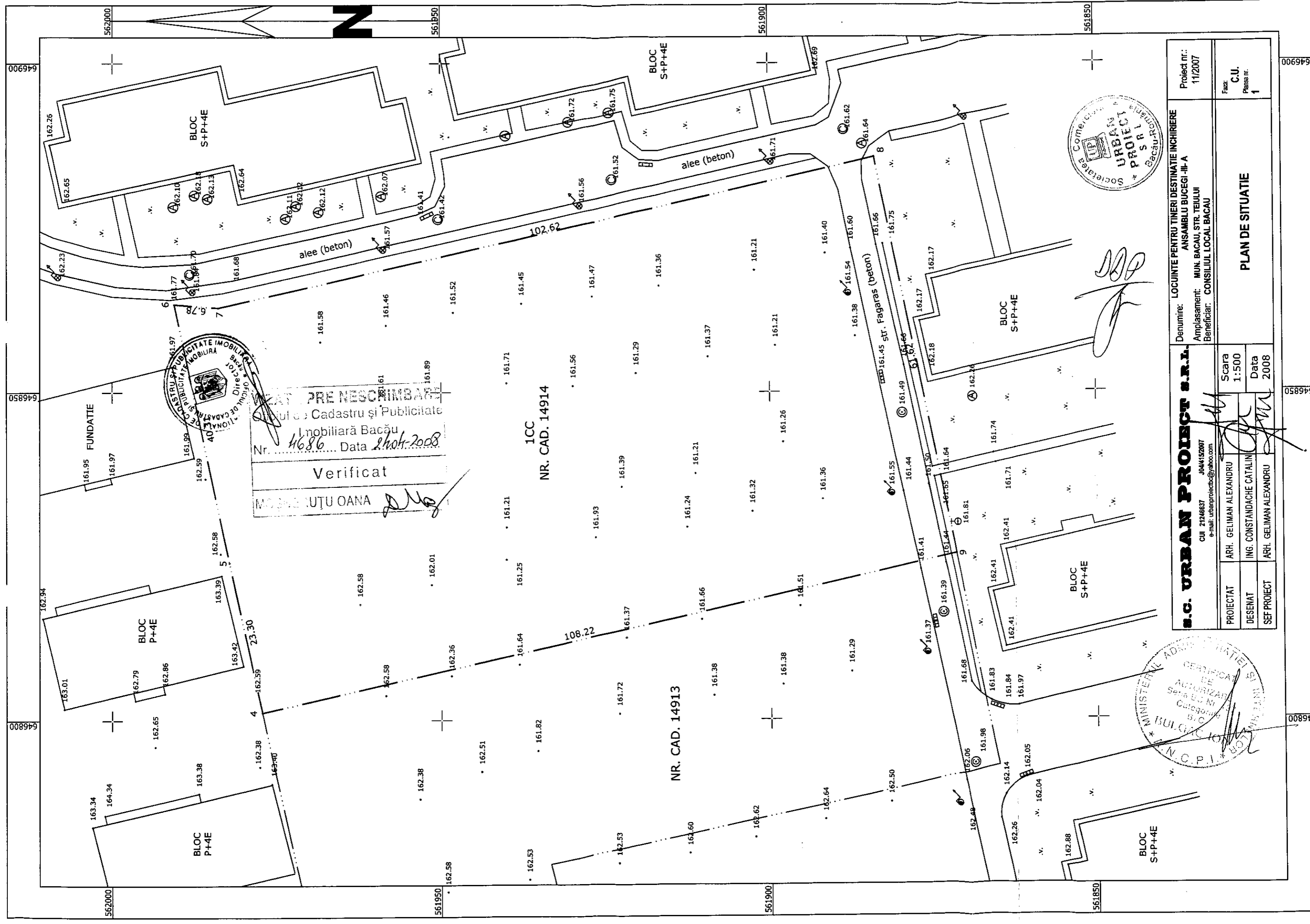
Verificat

MOȘNEGUȚU OANA

L-35-54-B-d-3-II



S.C. URBAN PROIECT S.R.L.		Denumire: LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATIE INCHIRIERE ANSAMBLU BUCEGI-III-A		Proiect nr.: 11/2007
CUI 21246637 J041415/2007 e-mail: urbanproiectbc@yahoo.com		Amplasament: MUN. BACAU, STR. TEIULUI		
		Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BACAU		
PROIECTAT	ARR. GELIMAN ALEXANDRU	Scara 1:5000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	ING. CONSTANDACHE CATALIN	Data		
SEF PROIECT	ARR. GELIMAN ALEXANDRU	2008		
			Faza: C.U.	Planșa nr. 2



PRE NEBOSIMBANT
 Serviciu de Cadastru și Publicitate
 Imobiliară Bacău
 Nr. 4686 Data 21.04.2008
 Verificat
 MONTAJU OANA



[Handwritten signature]



S.C. URBAN PROIECT S.R.L.		PLAN DE SITUATIE	
Denumire: LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATIE INCHIRIERE		Proiect nr.: 11/2007	
Amplasament: MUN. BACAU, STR. TEIULUI		Faza: C.U.	
Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BACAU		Planşa nr.: 1	
PROIECTAT	ARH. GELIMAN ALEXANDRU	Scara	1:500
DESEMAT	ING. CONSTANDACHE CATALIN	Data	2008
SEF PROIECT	ARH. GELIMAN ALEXANDRU		

646990 646890 008999 562000 561950 561900 561850 646850 646800

SC URBAN PROIECT SRL BACAU

PROIECT NR. 11/2007

FAZA P.U.Z.

LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE
INCHIRIERII ANSAMBLUL BUCEGI IIIA
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL



OBIECTIV :

LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE
INCHIRIERII ANSAMBLUL BUCEGI IIIA

STR. TEIULUI , MUN. BACAU

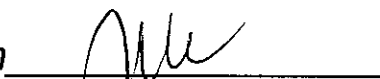
14

LISTA DE SEMNATURI

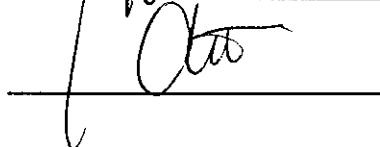
- Arh. Geliman Alexandru



- ing. Bâlu Ghivnici Valentin



- th. Catarau Mircea



BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE SEMNATURI
- BORDEROU
- ACTE PRORINETATE
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- REGULAMENT - CONTINUT

PIESE DESENATE

- U1 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA 1: 5000
- U2 – PLAN DE SITUATIE – SITUATIE EXISTENTA 1 : 1000
- U3 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE 1 :1000
- U4 – PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR 1 : 1000
- U5 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI EDILITARE 1 : 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea obiectivului:** P.U.Z.–LOCUINTE PENTRU TINERI-DESTINATE
INCHIRIERII – ANSAMBLUL BUCEGI III A
- **Elaborator:** S.C. URBAN PROIECT S.R.L.
- **Beneficiar:** CONSILIUL LOCAL BACAU
- **Amplasament:** Str. Teiului, mun. Bacau, jud. BACAU

1.2. Obiectul lucrarii:

Obiectul P.U.Z.-ului consta in rezolvarea in incinta amplasamentului a problemelor functionale, tehnice si estetice si are ca obiect organizarea din punct de vedere urbanistic a zonei cu functiunea de locuire care sa stabileasca obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism, permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Actualul studiu își propune să analizeze condițiile existente și posibilitățile specifice de redare în perspectivă a unei zone de teren cu functiunea de unitati agricole în circuitul legal de construire, care a fost identificată prin P.U.G și Regulamentul Local de Urbanism, act de autoritate al administrației publice locale aprobat de Consiliul Local.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale in incinta amplasamentului:

- construire de locuinte si amenajarii aferente acestora;
- asigurarea circulatiei auto si pietonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare;
- completarea infrastructurii tehnico –edilitare;

SURSE DOCUMENTARE:

Pentru realizarea acestui studiu s-au avut in vedere:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau
- Ridicarea topografica a zonei studiate
- Studiul geotehnic

Cap. 2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul pe care vor fi amplasate constructiile este in suprafata de 17.865,38mp. este proprietatea CONSILIUL LOCAL BACAU.

P.U.G.-ul întocmit și aprobat prevede pentru zona studiată un profil funcțional cu functiunea agricole, în intravilanul localității.

Cap. 3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat apartine intravilanului municipiului Bacau avand o suprafata totala de 6.703,00mp.

Terenul proprietate apartine CONSILIUL LOCAL BACAU, zona libera de sarcini.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal s-au executat studii topometrice si geotehnice din care rezulta posibilitatea realizarii investitiilor pe terenul studiat existand si posibilitatea executarii racordurilor din retele tehnico-edilitare existente in zona.

Potentialul de dezvoltare al zonei este important, avand in vedere situarea terenului adiacent unei zone de locuinte colective si individuale situata la est dar si la nord fata de amplasament.

Amplasamentul studiat se afla in partea sud-estica a municipiului Bacau, si este proprietate CONSILIUL LOCAL BACAU. Zona studiata pe care se afla terenul proprietate este relativ plan.

Obiectivul propus de pe terenul de amplasament, se invecineaza:

- la NORD si EST : CONSILIUL LOCAL BACAU;
- la VEST : S.C. SOMA S.A. si CONSILIUL LOCAL BACAU
- la SUD : S.C. R.A.G.C. S.A. si CONSILIUL LOCAL BACAU

Caracteristicile geotehnice ale terenului:

In conformitate cu prevederile normativului P 100 – 92, zona municipiului Bacau se incadreaza in urmatoarele conditii seismice :

- ☑ zona seismica C ;
- ☑ coeficient seismic $k_s = 0,20$;
- ☑ perioada de col $T_C = 1,0$ sec.;
- ☑ grad de intensitate seismica VIII (MSK).

Cap. 4. REGLEMENTARI

4.1. Indici spatiali ai constructiilor proiectate se prezinta astfel:

Prezenta documentatie trateaza zona de locuinte astfel propunand-se realizarea a 5 imobile de locuinte identice, cu regim de inaltime P+3+M.

In zona studiata aferenta ansamblului de locuinte propus, accesul se va face din strada Fagaras si Teiului dinspre latura nordica, prin intermediul unor cai de acces, cu imbracaminte asfalt.

Elementele caracteristice ale strazilor sunt:

- parte carosabila 6,00m., doua fire de circulatie;
- trotuare pietonale de o parte si de alta 1,00m. latime;
- colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.

Terenul in zona studiata este reprezentat zona sud-estica de prezenta aici a unor gropi de imprumut. Acestea au fost rezultate de la excavarea pamantului de la celelalte blocuri de locuinte tip A.N.L. adiacente terenului studiat. In rest terenul este relativ plan.

Blocul de locuinte este o constructie ce va avea insumate pe cele 4 nivele cate 20 de apartamente. Sectiunile vor fi de doua tipuri: una pentru parter si una pentru etajul 1, 2, 3 si mansarda.

Pe toate cele 4 nivele se propun astfel:

- la parter si la etajul 1 sunt doua apartamente de 2 camere si trei apartamente cu 1 camera;
- la etajul 2, 3 si mansarda: cate trei apartamente de 2 camere si doua apartamente de 1 camera;

Toate apartamentele beneficiaza de urmatoarele spatii interioare: hol de acces-distributie, camera de zi, dormitoare, bucatarii si spatii de depozitare pe holurile de acces-distributie, bai. Spatiile interioare vor fi prelungite catre exterior prin intermediul unor balcoane si loggii.

Legatura dintre nivele se realizeaza prin intermediul unei scari in doua rampe.

Acoperirea se realizeaza in sistem sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla metalica tip PLANNJA.

Finisajele vor fi:

- pereti:

- var lavabil – in toate spatiile cu exceptia bucatariilor, bailor;
- faianta – H=2,30m – in bucatarii si bai;

- pardoseli

- gresie – in holurile acces-distributie, in bai si bucatarii, terase;
- parchet –camere de zi si dormitoare;

- tavane

- var lavabil – in toate spatiile;

Tamplariile exterioare se vor executa din PVC cu geam termopan culoare alb, iar tamplaria interioara se va executa din lemn de rasinoase pe rame si tablii.

Sunt realizati urmatoorii indicatori:

pentru un bloc de locuinte

A.c. parter =343,30mp.;

A.c. etaj 1+2+3+mansarda =1.404,04mp.;

A.d.c. =1.747,36mp.;

Rezulta:

Ac TOTAL= 1.716,5mp.

Adc TOTAL= 8.736,80mp.

Constructiile propuse au regimul de inaltime parter, trei etaje si mansarda, avand inaltimea la streasina maxima de 14,00m. fata de cota ±0,00 si inaltimea la coama maxima de 17,00m. fata de cota ±0,00.

4.2. Alcatuirea constructiva:

Structura de rezistenta a blocurilor de locuinte este alcatuita din cadre de beton armat cu inchideri din zidarie din blocuri ceramice (30cm. grosime) si compartimentari din zidarii de 25cm. grosime precum si usoare din panouri de gips carton. La exterior blocurile se vor proteja prin intermediul unui termosistem de 10cm. grosime.

Peste parter, etajul 1+3 se vor turna plansee din beton armat armate cu bare independente. Sistemul de fundare este alcatuit din fundatii tip bloc si cuzinet izolate sub stalpi si continue subziduri, realizate din beton armat.

Acoperirea se realizeaza in sistem sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla metalica tip tigla.

4.3. Aspectul exterior si finisajele exterioare:

Finisajele exterioare ale blocurilor sunt dupa cum urmeaza:

- soclu cladire tencuiala silicatică tip Baumit;
- tencuieli decorative vopsea structurata;
- tamplarii din P.V.C. cu geam termoizolant;

4.4. Echiparea cu utilitati:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă

In zona aferentă construcțiilor propuse există rețea de alimentare cu apa rece. Tinand cont de avizul nr. 340/2007 emis de Regia Autonoma de Gospodarie Comunală Bacău, se va realiza racordarea la rețeaua de apa rece din zona.

Alimentarea cu apa a blocurilor de locuinte se va face prin bransarea fiecaruia la rețeaua propusa prin intermediul unui camin de apometru. Astfel se va realiza o inregistrare a consumului de apa rece pe fiecare imobil.

Apa rece de consum va îndeplini condițiile de potabilitate conform prescripțiilor prevăzute în STAS 1342.

Alimentarea cu apa caldă de consum a consumatorilor interiori (blocuri de locuinte) se face din sursa proprie de preparare a.c.m., (centrală termică de scara).

Canalizare:

În zona aferentă construcției există rețea de canalizare publică. Ținând cont de avizul nr. 340/2007 emis de Regia Autonomă de Gospodărire Comunală Bacău, se va realiza racordare în rețeaua de canalizare din zonă, astfel încât ca toate blocurile de locuințe și parcarile propuse să beneficieze de această rețea de racordare.

Alimentarea cu energie termică:

La blocurile de locuințe se propune ca încălzirea apartamentelor să se facă cu centrale termice de scară.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a blocurilor de locuințe și a iluminatului exterior se va realiza printr-un branșament trifazat din rețeaua existentă în zonă, soluția de alimentare fiind stabilită de S.C. EON MOLDOVA S.A. prin avizul de racordare.

Instalația de legare la pământ și protecție împotriva trăsnetului

Pentru fiecare bloc se va realiza o instalație de legare la pământ cu priză de pământ având rezistența de dispersie $< 1\Omega$ și care va fi folosită în comun pentru instalația electrică și instalația de protecție împotriva trăsnetului.

Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a blocurilor de locuințe se va realiza printr-un branșament din rețeaua existentă în zonă, soluția de alimentare fiind stabilită de S.C. EON GAZ ROMANIA S.A.

Telefonizare:

În zona există rețea de telecomunicații ce deservește vecinătățile. Extinderea rețelei de telefonizare se va face în baza unei soluții stabilite de S.C. ROMTELECOM S.A. prin avizul de racordare.

Gospodăria comunală:

Deșeurile colectate în recipiente etanșe la locul de producere sunt depozitate pe o platformă betonată cu branșament de apă, situată la o distanță mai mare de 9m de cel mai apropiat geam. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie – octombrie) și în maxim trei zile în perioada rece (octombrie – aprilie) pe platforma de gunoi a municipiului Bacău, pe bază de contract cu societatea de salubritate.

4.5. Circulația autovehiculelor și accesul în incintă

• Situația existentă

În zona studiată aferentă ansamblului de locuințe propus, accesul se va face prin strada Teiului dinspre latura nordică respectiv estică, prin intermediul străzii Făgăraș cu îmbrăcăminte asfalt.

Elementele caracteristice ale străzilor sunt:

- parte carosabilă de 7,00m. lățime, cu două fire de circulație;
- trotuare pietonale de o parte și de alta 1,00m. lățime;
- colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere către canalizarea orașului.

Terenul în zona studiată este relativ plan.

• Situația propusă

Accesul auto în obiectivul propus se va face de pe latura nord-vestică și sudică astfel:

- accesul la cartierul de locuințe pe latura nordică se va face printr-o stradă care va avea o lățime de 7,00m. cu două benzi de circulație, iar dinspre latura estică prin intermediul unei prelungiri a străzii Făgăraș;

În interiorul cartierului de locuințe au fost propuse să se realizeze 62 de locuri de parcare pentru locatarii cartierului de locuințe.

Circulația în teren spre clădirile nou amplasate se va face cu ușurință iar intervențiile în cazuri extreme cum ar fi incendiile, salvarea sănătății oamenilor se consideră asigurate.

4.6. Spatii verzi, amenajari exterioare

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat cu drumuri si parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de 24.94% din totalul suprafetei proprietate amenajate.

Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

4.7. Igiena si sanatatea populatiei, protectia mediului natural si construit

În privința protecției factorilor de mediu, analizând situația existentă se formulează următoarele propuneri de intervenție urbanistică:

- refacerea terenurilor, prin plantarea acestora în scopul stabilizării;
- lucrări tehnico – edilitare pentru sporirea gradului de confort a locuitorilor;
- deșeurile menajere rezultate se vor transporta în platforma de gunoi a localității;
- în zonă nu există surse majore de poluare;
- realizarea de perdele de protecție verzi, în fața locuințelor noi propuse, în scopul eliminării eventualelor surse de poluare produse de circulații și de anexe gospodărești;
- modernizarea căilor de comunicație existente, rezolvarea intersecțiilor drumurilor, trasee noi de circulație, în scopul deservirii, fluidizării și eficientizării circulației în teritoriului.

Se vor urmări permanent starea lucrărilor executate; verificarea anuală și ori de câte ori este nevoie a lucrării. Toate acestea se vor consemna în procese verbale aduse la cunoștința conducerii beneficiarului pentru măsuri de remediere.

Nu se vor produce nici un fel de disfuncții pe linie de mediu prin realizarea obiectivului propus.

4.8. Indicatori urbanistici propusi:

BILANT IN ZONA STUDIATA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	Ha	%	Ha	%
1. ZONA LOCUINTE	1,3236	11,95	1,4953	13,48
2. ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	0,1719	1,55	0,1719	1,55
3. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	1,0871	9,80	1,08714	9,80
4. ZONA SPATII VERZI	6,8725	62,00	6,3756	57,55
5. ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1,1355	10,25	1,3876	12,51
6. ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0,4942	4,45	0,5675	5,11
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	11,085192	100%	11,085192	100%
suprafata zona studiata 110.851,92mp				

BILANT IN LIMITA AMPLASAMENTULUI

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN LIBER	6351.73	94.75	-	-
2. CONSTRUCTII	-		1716,5	25.60
3. ZONA SPATII VERZI	-		1671.8	24.94
4. DRUM DE INCINTA din care:	351.73	5.25	3314.7	49.46
CAROSABIL	243.32	3.63	2288.7	33.46
TROTUAR	108.41	1.62	1086	16.20
TOTAL AMPLASAMENT	6703	100%	6703	100%
PROPUNERE: P.O.T. =25.6% C.U.T. =1,30			suprafata teren studiat 6703 mp	

Cap. 5. CONCLUZII

Amplasarea acestor constructii cu functiunea de locuire este justificata datorita prezentei in vecinatate a unei zone compacte de locuinte.

Realizarea investitiilor propuse vor acoperi o parte din numeroasele solicitari de locuinte din partea locuitorilor. Valorificand astfel un teren prin rezolvarea unei din cele mai importante probleme ale orasului.

Acest studiu are ca scop sistematizarea zonei, care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si totodata sa imbunatateasca aspectul architectural urbanistic.

Se propune ca prioritate de interventie executarea drumurilor si a retelelor edilitare, apoi executarea constructiilor.

In vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-au efectuat analize cu privire la:

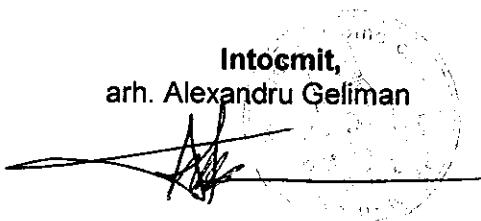
- Incadrarea in Planul Urbanistic General [P.U.G.]
- Fondul construit existent;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate a terenurilor.

Beneficiarul dispune de baza de date necesara inceperii demersurilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, dupa aprobarea documentatiei de P.U.Z. Beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului orice neconcordanza a datelor reale cu cele din prezenta documentatie.

Modificarile continutului si a datelor nu pot fi facute decat cu acordul proiectantului.

Documentatia a fost intocmita in trei exemplare.

Intocmit,
arh. Alexandru Geliman



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Cap.I. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității. Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (republicată în 2002) și Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 cu actualizări ulterioare. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de Consiliul Local.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului

Regulamentul se aplica în limitele teritoriului intravilanului pentru fiecare localitate și în extravilan.

1.4. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Municipiului Bacău.

Cap.II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului se hotărăște:

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan (art. 3)

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

1.1.2. Terenuri agricole în intravilan (art. 4)

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament în scopul ocupării raționale a terenurilor și pentru realizarea unor obiective ca:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

- în cazul necesității de extindere a intravilanului se vor ocupa terenuri agricole din extravilan;
- în ambele cazuri prin autorizația de construire terenurile agricole se scot din circuitul agricol;
- corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism este necesara la emiterea autorizației de construire pentru:
- terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan);
- resurse ale subsolului;
- resurse de apa (stabilirea zonelor de protecție);
- zone construite protejate (pentru construcții in zone de protecție);
- asigurarea echipării edilitare (valorificarea zonelor cu rețele existente);
- lucrări de utilitate publica (evitarea autorizării altor construcții in zonele rezervate pentru lucrări publice);

2.1.3- Suprafețe împădurite (art. 5)

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenuri cu destinație forestiera este interzisa. Se autorizează numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice si culturilor forestiere cu dezafectarea unei suprafețe cat mai mici.

Cabanele si alte amenajări turistice vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor Pădurilor si Protecției Mediului (R.A. ROMSILVA si Oficiul de Protecție a Mediului).

2.1.4. Resurse de apa (art. 7)

Autorizarea executării construcțiilor in albiile minore sau majore ale cursurilor de apa este interzisa cu excepția lucrărilor specifice (poduri, lucrări de gospodărirea apelor, lucrări necesare cailor ferate si drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor si cu asigurarea masurilor de apărare împotriva inundațiilor si a masurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, respectarea zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa.

Conform H.G. nr. 101/1997 zona de protecție sanitara cu regim sever ale captărilor de ape din surse de suprafața sau subterane au următoarele dimensiuni minime:

- 100,00 m. distanta in amonte de priza, 25,00 m. distanta in aval si 25,00 m. de o parte si de alta a prizei.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative si menținerea integrității albiilor se instituie o zona de protecție de 15,00 m. de la limita albiei minore.

2.1.5. Zone construite protejate (art. 9.)

Autorizarea executării lucrărilor de conservare, restaurare sau punere in valoare a monumentelor istorice sau cu valoare memorială si plastica arhitecturala se face cu avizul Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local delimitate si declarate prin hotărârea Consiliului Județean se face cu avizul Oficiului Județean pentru Patrimoniu Cultural Național.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art. 10)

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren si surpări.

Sunt permise construcții care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.

Se admit construcții cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competenta in protecția mediului, respectiv Agenția de protecție si supravegherea mediului.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În afara perimetrului de exploatare se instituie un drept de servitute legală pentru asigurarea protecției exploatarei. Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale și în zona cu linii aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 volți sau LEA 20 kv se face numai în condițiile normativului departamental 3915/94 și cu aprobarea ROMGAZ Mediaș și , respectiv, în condițiile normativului PE 104.

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (art. 12)

Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Construcțiile sau amenajările care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate la o distanță minimă de 15 m. față de ferestrele locuințelor.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare (art. 13)

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Autorizarea construirii se face numai în situația când există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14)

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/ 1996.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement este interzisă.

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului (art. 15)

Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la Regulamentul general.

Din analiza zonelor funcționale rezultă că în general, unitățile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

Procentul de ocupare a terenului este un indicator important. El poate fi utilizat în planificarea localităților respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive, sau deficitare, cu construcții, a terenurilor.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică (art. 16)

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Aceste lucrări de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, orașului, județului sau persoanelor fizice ori juridice cu schimbarea funcțiunii și afectarea regimului juridic al terenurilor, necesitând, după caz exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate

iar autorizarea se face în baza documentației de urbanism aprobată.

În cazul lărgirii străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras, în conformitate cu regimul de aliniere propus.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii a construcțiilor

În cap. 2.3 al Regulamentului general sunt prezentate condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor care se referă la:

- Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii față de:

- punctele cardinale (art. 17)
- drumurile publice (art. 18)
- aliniament (art. 23)
- în interiorul parcelei (art. 24)

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- carosabile (art. 25 alin 4 HGR 525/1966)
- accese pietonale (art. 26 alin 3 HGR 525/1996)

2.5. Reguli, cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- rețele de apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații (art. 27,28)

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- parcelarea (art. 30)
- înălțimea construcțiilor (art. 31)
- aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor (art. 33) spații verzi (art. 34) și împrejurimi (art. 35).

Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul general vor fi dezvoltate în Cap. IV care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor.

CAP. III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

Fiecare localitate s-a considerat o unitate teritorială de referință (U.T.R.).

În funcție de zona funcțională preponderentă din cadrul unităților teritoriale s-au delimitat subzonele.

Trupurile izolate, în general de gospodărie comună (platforme gunoi, stație captare apă, rezervoare înmagazinare, stație reglare gaze) și agrement, au fost nominalizate ca TR-uri.

Ca zone funcționale și subzone aferente s-au stabilit:

L - zona rezidențială cu funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1

IS - zona de instituții și servicii cu subzonele:

ISa- construcții administrative

ISi- unități de învățământ

ISc- unități culturale

ISco- unități comerciale

ISs- unități sanitare

ISsr- unități servicii (ocol silvic și moară)

Isb - cult - biserici

ID - zona unități industriale nepoluante

A - zona unități agricole nepoluante

SP - zona pentru spații verzi amenajate, sport și agrement

GC - zona de gospodărie comună cu subzonele:

Gcc- cimitire

Gcs- amenajări salubritate

TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara
C - zona pentru cai de comunicație rutiere

CAP . IV. PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, regulamentul cuprinde reglementări specifice, grupate în trei subcapitole: A – Generalități; B – Utilizare funcțională și C – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus, precum și a prescripțiilor conținute în Regulamentul general de urbanism și în Regulamentul local de urbanism aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea, se interzice realizarea construcțiilor și amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include.

Documentația P.U.G. stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A UNEI ZONE NOI DE DOTARE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ, STR. PICTOR AMAN, MUNICIPIUL BACĂU

Normele în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcției în limitele teritoriului studiat în P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu, încadrându-se în tendințele de dezvoltare a municipiului Bacău;

Pentru construirea în această zonă studiată în vederea realizării de spații pentru servicii, birouri și locuire se va urmări:

- schimbarea destinației inițiale;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea și asigurarea rețelelor proprii în zonă și crearea de noi trasee acolo unde este cazul;
- rezervarea de teren pentru modernizarea drumurilor conform profilului transversal caracteristic legal a drumului ce deservește obiectivele propuse;
- amenajarea de spații verzi;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne și materiale de construcție de bună calitate;
- protejarea condițiilor de mediu.

1. Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri libere din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților precum și schimbarea destinației acestora în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită.

- Autorizarea executării construcției se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. precizați în Certificatul de Urbanism.

2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Amplasarea construcției față de aliniament .

Regim de aliniere construcțiile sunt alinate în funcție de construcțiile recente.

- Respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, conform Codului Civil și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu fiind respectată.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – drumuri și accese:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumul public direct, cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

4. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețele existente.
- Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare se face în cazul de față de către investitor.

5. Reglementări privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- Autorizarea construcției pe amplasamentul propus se face astfel încât să existe condiții bune de (orientare, însorire, vânturi dominante) și de respectarea prevederilor Codului Civil.
- Regim de înălțime – limita regimului de înălțime este dată de înălțimea medie a zonei, pentru construcțiile propuse ea este de P+3+M.

6. Aspectul exterior al construcțiilor:

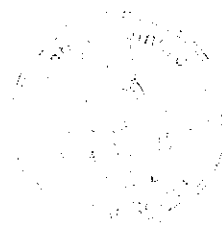
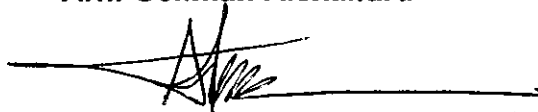
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei: finisaje, detalii de arhitectură, înălțime, tipul de acoperire și învelitori.

7. Reglementări cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:

- Autorizația de construire va conține obligativitatea creerii de spații verzi și plantate.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia aprobate și puse în aplicare în limita duratei de valabilitate, se preiau în cadrul Planului Urbanistic General, la momentul actualizării acestuia, pentru segmentul care a făcut obiectul Planului Urbanistic Zonal.

ÎNTOCMIT:
Arh. Geliman Alexandru



S.C. URBAN PROIECT S.R.L.
BACĂU

PROIECT NR. 11/2007/P.U.Z.
P.U.Z.-LOCUINTE PENTRU TINERI-
DESTINATE INCHIRIERII
- ANSAMBLUL BUCEGI III A

REGULAMENT - CONȚINUT -

CAP.I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Zone și subzone funcționale

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

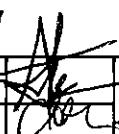
- L-Zona pentru locuit
- IS-Zona pentru instituții și servicii
- ID-Zona pentru producție mică industrie, depozitare și prestări servicii pentru agricultură, nepoluante
- A-Zona pentru unități agricole
- SP-Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
- GC-Zona pentru gospodărie comunala
- TE-Zona pentru echipare edilitara
- C-Zona pentru cai de comunicație

ÎNTOCMIT,
Arh. Geliman Alexandru





Denumire: PROIECT
 Tip: PLAN
 Nr. 11/2007
 Vasile Alexandru
 GELIMAN

S.C. URBAN PROIECT S.R.L.			Denumire: Locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, ansamblul Bucegi III A	Proiect nr.: 11/2007
CUI 21246837 J04/415/207 e-mail: urbanproiectbc@yahoo.com			Amplasament: str. Teiului nr. 13, mun. Bacau, jud. Bacau	
PROIECTAT	ARH. GELIMAN ALEXANDRU	 Scara 1:5000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Faza: PUZ Plansa nr. U1
DESENAT	ING. CATARAU MIRCEA			
SEF PROIECT	ARH. GELIMAN ALEXANDRU	Data 2007		