



URBANO arhitect IASI
birou proiectare



Denumirea investiției:

**DESFIINTARE CLĂDIRE EXISTENTĂ (SUPERMARKET LIDL), CONSTRUIRE
CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE ACESE, PARCARE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE,
AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**
Jud. Bacau, Mun. Bacau, Str. Mioritei nr. 41, Nr.cad. 62374

Beneficiar:

SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS

Faza de proiectare
unică: **PLAN URBANISTIC ZONAL.
REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**



COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:
J 22/ 350/20013
Tel. / Fax : **0232. 26.66.08**

Urbano arhitect S.R.L. IASI
RO 31269085
urbano.arhitect@gmail.com

urbanism **SC URBANO arhitect S.R.L. IASI**

Coordonator urbanism: arh. ALIN ENVER HOBLEA (membru R.U.R. – D,E)

Sef proiect

arh. PAUL PALAGHIA (membru R.U.R. – D1,E)

arh. ANA PALAGHIA (membru R.U.R. – D1,E)

arh. MIHAI GABRIEL OLAERU

retele edilitare **SC GENERAL INSTAL SRL BUCURESTI**

ing. Alexandru Melita

ridicare topografica **SC GEOSIT SA SUCEAVA**

studiu geotehnic **S.C. GEOTECH SRL IASI**

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: **0232- 26.66.08**
E-mail: **urbano.arhitect@gmail.com**

Proiect nr. 397/ 2019
Beneficiar: **SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**
Obiectiv: **DESFIINTARE CLĂDIRE EXISTENTĂ (SUPERMARKET LIDL), CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE ACCESE, PARCARE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**
Jud. Bacau, Mun. Bacau, Str. Mioritei nr. 41, Nr.cad. 62374
Faza: **PUZ**

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

Fisa de responsabilitati Borderou general al P.U.Z. Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5. ANEXE :

- 5.1. Certificat de urbanism
- 5.2. Acte proprietate
- 5.3. Raport de informare al populatiei
- 5.4. Taxa RUR
- 5.5. Avize la faza P.U.Z
- 5.6. Documentatie topografica
- 5.7. Studiu geotehnic
- 5.8. Extras carte funciara
- 5.9. Studiu de fundamentare privind organizarea circulatiei si transporturilor

B. PIESE DESENATE

Nr.	Denumire
0	Incadrarea in localitate
0.1	Incadrarea in localitate conform PUG Bacau
1	Analiza situatiei existente
2	Reglementari urbanistice
2.1	Mobilare urbana parter
2.2	Mobilare urbana etaj
2.3	Propuneri de ilustrare urbanistica
3	Reglementari echipare edilitara
4	Circulatia terenurilor si obiectivele de utilitate publica

Intocmit,
Arh. Ana Palaghia

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr. 397/ 2019
Beneficiar: **SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**
Obiectiv: **DESFIINTARE CLĂDIRE EXISTENTĂ (SUPERMARKET LIDL), CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE ACCESE, PARCARE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**
Jud. Bacau, Mun. Bacau, Str. Mioritei nr. 41, Nr.cad. 62374
Faza: P.U.Z.

Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării

DESFIINTARE CLĂDIRE EXISTENTĂ (SUPERMARKET LIDL), CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE ACCESE, PARCARE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN

Beneficiarul lucrărilor / titularul proiectului

SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS

Proiectantul general

S.C. URBANO arhitect S.R.L. IAȘI Subproiectanti, colaboratori

Proiectant rețele edilitare:

S.C. GENERAL PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI

Studiu geotehnic:

S.C. GEOTECH SRL IAȘI

Ridicare topografică:

S.C. GEOSIT SA SUCEAVA

Data elaborării: mai 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei- program

În cadrul prezentei documentatii sunt cuprinse reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv in directia dezvoltării unei zone de dotari comerciale existente care sa deserveasca zona de locuinte colective adiacenta, pe terenul situat în partea central-vestica a intravilanului municipiului Bacau, Str. Mioritei nr. 41, identificare cadastrala nr. Cad. 62374, prin demolarea cladirii existente cu functiunea de supermarket.

Documentația include prevederi privind zonificarea funcțională a terenurilor, conditii de construire (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT), organizarea circulatiilor carosabile si pietonale, reglementarea accesurilor, organizarea spațiilor verzi, evaluarea necesarului de utilitati, masuri de protectie a mediului, circulatia juridica a terenurilor.

Conform PUG Bacau, la data prezentei, terenul care a generat PUZ se afla in unitatea teritoriala UTR3, IS- zona institutii publice si servicii, IS.co. - subzona institutii comerciale.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor și aprobată de Primaria Municipiului Bacau prin Avizul de Oportunitate nr. 12645/ 03.12.2019, propune respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat de:

- la nord – Str. Mioritei
- la vest – Str. Garii
- la sud – Str. Maramures

Suprafata de teren ce urmeaza a fi studiata prin PUZ= aprox 2ha.

Suprafata de teren ce urmeaza a fi reglementata prin PUZ= 3954.00 mp.

Suprafata totala de teren rectificata conform actualizare CF= 4054.00 mp.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

- folosinta actuala: teren curti constructii, magazine – supermarket;
- existent: Conform PUG Bacau aprobat cu HCL nr. 84/ 2012, modificata prin HCL nr. 114/ 2016: zona pentru institutii publice, servicii, inclusa in UTR3;

- terenul se afla in zona II- zona cu regim de inaltime pentru constructii impus;
- functiunea dominanta a zonei: institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit); zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban;
- functiunile complementare admise: locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje, garaje);echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari admise:

-Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, **functiuni comerciale cu caracter urban**, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte

Utilizari interzise

Este interzisa realizarea de:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol
- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise in zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto.

PROPUNERE

Se propune CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE ACCESE, PARCARE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI IMPREJMUIRE TEREN.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Conform Certificat de urbanism nr. 555/ 01.08.2019:

- regimul de inaltime maxim admis:P+1-2
- **POTmax= 75%;**
- **CUTmax=2.0**
- **Regim de aliniere: minim 4.00 ml de la aliniamentul existent.**

Se va asigura suprafata de spatii verzi conform HG nr. 525/ 1996/ anexa 6.

Se va asigura numarul de parcarri conform PUG/2012 si HG nr. 525/ 1996, anexa 5.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, precum si distantele prevazute de normele sanitare.

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Constructia va fi prevazuta cu:

- rampa de acces pentru persoanele cu handicap locomotor;
- accese carosabile separate pentru clienti si personal aprovizionare;
- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese pentru masini si utilaje sociale separate de aleile carosabile destinate clientilor;
- spatii verzi si plantate.

5. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale si/ sau teritoriale pentru PUZ

- Politia Municipiului Bacau_ Biroul Rutier;
- Inspectoratul pentru situatii de urgenta "Mr. Constantin Ene" Bacau;
- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;
- Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau;
- Gestionarii retelelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica, gaze naturale, telefonizare.

Nota:

Accesul in incinta se va realiza conform propunerilor/ cerintelor Politiei Rutiere deoarece accesul auto pentru aprovizionare si clienti nu prezinta siguranta rutiera pentru Str. Mioritei si Str. Apusului, conform Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in data de 21.11.2019.

6. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.

- vor fi respectate prevederile art. 43-54 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr.

109/ 10.05.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Bacau.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Documentatia de urbanism PUG Bacau aprobat cu HCL nr. 84/ 2012, modificata prin HCL nr. 114/ 2016, urmareste intarirea mixtitații functionale in zonele construite, prin restabilirea unui mod superior de utilizare a terenurilor si conditiilor de conformare si realizare a constructiilor.

1.3. Surse documentare

În scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltării Municipiului Bacau:

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.

- a. Plan topografic scara 1/1000, intocmit de catre **SC GEOSIT SA SUCEAVA** prezinta informatii utile analizelor specifice ce se intocmesc la nivel de P.U.Z., astfel:
- situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
 - situatia juridica a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a constructiilor;
 - tipologia si disponerea terenurilor in zona, elemente necesare la analiza relatiei constructiei propuse cu vecinatatile si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei;
 - construcții învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime, stare, etc.);
 - rețeaua stradală (alei, străzi, bulevarde etc.);
 - prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin) si a plantatiilor importante;
 - inaltimea cladirilor invecinate;
 - identificarea retelelor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.).
 - amenajări exterioare și dotări (parcuri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.).
- b. Extrase de carte funciara;
- c. Studiu geotehnic intocmit de catre **S.C. GEOTECH SRL IASI** ce ofera informatii de baza prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului in zone ferite de riscuri naturale, incadrarea in harta de zonare seismica, stratificatia terenului, caracteristicile apelor subterane, adancimea de fundare, solutii de fundare recomandate;
- d. Certificat de urbanism nr. 555/ 01.08.2019
- e. Aviz de oportunitate nr. 12645/ 03.12.2019
- f. Datele continute in piese scrise si desenate ale documentatia de urbanism PUG Bacau aprobat cu HCL nr. 84/ 2012, modificata prin HCL nr. 114/ 2016
- g. Analizarea amplasamentului la fata locului, fotografii;
- h. Studiu pentru reglementari edilitare intocmit de SC GENERAL INSTAL SRL BUCURESTI;
- i. Releveele fotografice ale clădirilor existente și ale cadrului natural;
- j. Avizele de amplasare conform Certificatului de Urbanism;
- k. Lista monumentelor și siturilor istorice.

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

1.3.3. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu există elemente semnificative care ar putea fi comentate privind proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

1.3.4. Cadrul legal de elaborare P.U.Z.:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Codul Civil Român;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completările ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicata – legea imbunatatirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

Suprafata de teren reglementata prin PUZ= 3954.00 mp.

Suprafata totala de teren rectificata conform actualizare CF= 4054.00 mp.

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Relatia cu celelalte zone functionale ale orasului este asigurata prin Strada Mioritei, suportand un trafic complex (tranzit, transport in comun).

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni cu caracter public (instituti publice), servicii, respectiv locuinte colective mari.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In partea adiacenta a teritoriului studiat, zona este preponderent dedicata locuirii si serviciilor generale.

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si cu caracter comercial cu imobile de locuinte colective. Zona de locuit adiacenta amplasamentului este sistematizata, alcatuita din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+3/ 4 etaje.

Avand in vedere pozitia in cadrul orasului, vecinatatea fata de o cale importanta de comunicatie, Calea Moinesti, vecinatatea functiunilor rezidentiale, precum si existenta unor elemente de infrastructura, zona este considerata cu un potential ridicat de dezvoltare economica si urbana.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale în oraș, datorita accesibilitatii ridicate, facilitata de existenta drumului national DN 2G spre Moinesti- este cea mai importanta artera care strabate municipiul pe directia sud-nord si, pe o foarte scurta distanta, pe directia vest-est. DN2/ E85 se suprapune culoarului Siretului si asigura legatura intre Bucuresti si nordul tarii, pana la granita cu Ucraina, fiind cea mai tranzitata axa de circulatie din regiunea de Dezvoltare Nord- Est.

Municipiul Bacau este tranzitat in zona studiata de magistrala feroviara 500 Bucuresti (Nord)-Ploiesti (sud)- Adjud- Pascani- Suceava-Vicsani este dubla si electrificata. Pe tronsonul Bucuresti (Nord)-Ploiesti (sud)- Adjud- Bacau- Pascani se suprapune si pe traseul coridorului feroviar pan-european IX stabilit prin conferintele de la Praga (1993) si Creta (1997).

Ponderea mare a functiunii de locuinte colective in raport cu functiunile de comert cu amanuntul de tip supermarket creaza un dezechilibru cu repercursiuni urbanistice si sociale: zona necesita dotari comerciale corect dimensionate care sa satisfaca necesitatile imediate legate de comert.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate;

- Vizibilitate;
- Tranzit mare al populatiei;
- Existenta tuturor utilitatilor in zona.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.-ului este situat în partea central-vestica a intravilanului municipiului Bacau, Str. Mioritei nr. 41, identificare cadastrala nr. Cad. 62374. Accesul la amplasament se face din Strada Mioritei ce face legatura dintre DN2G si zona centrala. Pe aceasta strada exista retele de utilitati.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Relatia cu centru orasului si zona adiacenta de locuinte, aduce perspectivele dezvoltarii zonei din punct de vedere al comertului., contribuind la deservirea zonelor de locuinte colective adiacente.

Vecinătăți existente teren reglementat:

- la nord– strada Mioritei, locuinte colective- regim de inaltime P+4E
- la vest – proprietate Biroul Vamal Bacau, nr. Cad. 68306; Strada Garii
- la sud – Strada Apusului, locuinte colective- regim de inaltime P+4E
- la est – proprietati particulare - cale de acces, proprietate nr. Cad. 74613

Vecinatatile indepartate, vecinatati cu impact major in conformarea urbanistica a zonei, determinand caracterul specific al zonei sunt:

- la nord– UTR 5
- la est – UTR4, UTR 2
- la sud – UTR 2
- la vest – UTR19, UTR 20

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica a zonei.

2.3.1. Relieful

Municipiul Bacau este situat in zona de terase si lunca a Bistritei, aproape de confluenta cu Siretul. Imprejurimile sale se afla in zona de contact dintre Subcarpatii Moldovei , in vest, si Podisul Moldovenesc in est. Contactul reliefului de platforma al podisului cu orogenul subcarpatic este mascat de o serie de culmi prelungi, piemontane, care coboara din Pietricica Bacaului la nivelul podisului. Continuitatea podisului la vest de Siret este greu de observat datorita reliefului acumulativ format prin dezvoltarea teraselor Bistritei si Siretului. Asadar se disting trei unitati de relief: zona de lunca larga a Bistritei si Siretului, zona de terase ale Bistritei, formand impreuna Sesul Bacaului, zona deluroasa a masivului subcarpatic Pietricica Bacaului.

Cea mai mare parte a intravilanului municipiului Bacau se afla pe terasa de 8-12 m, numita si terasa de Bacau (10-15m altitudine relativa sau 160-165m altitudine absoluta), fiind cuprinsa intre Strada Miorita si pasajul Letea.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Rețeaua hidrografică a județului Bacău este tributară în totalitate râului Siret, care străbate județul de la nord (în dreptul localității Lerești), la sud (în dreptul localității Costișa). Râul Siret are ca principali afluenți râurile Troțuș și Bistrița. Regimurile de alimentare al râurilor se modifică treptat în funcție de relief. Debitul mediu multianual specific variază pe teritoriul județului Bacău între 10 l/s.km² în regiunea montană și 2l/s.km² în zona colinară.

2.3.3. Clima

Climatul municipiului Bacau este unul temperat – continental accentuat, cu ierni reci, veri secetoase și călduroase, rezultatul acțiunii unui complex de factori naturali (circulația generală a atmosferei, radiația solară, relieful) și antropici, orașul însuși având un rol esențial în crearea propriei topoclimate printr-o serie de factori care se manifestă constant (materialele de construcție, profilul accidentat, spațiile verzi), respectiv prin intermediul unor factori secundari (încălzirea artificială, impurificarea atmosferei). Acțiunea conlucrată a acestora determină perturbări ale circuitului biogeochimic la nivelul sistemului, consecința directă fiind disconfortul urban. Temperatura medie anuală este de 12° C, oscilând între -4° C, în luna ianuarie, și 20,6° C, în luna iunie, constatându-se o ușoară modificare a regimului termic în ultimii ani datorită lacurilor de acumulare dar și încălzirii globale și poluării atmosferei. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 541 mm/m²/an, existând diferențe între sezonul cald (82,8 mm – luna iunie) și cel rece (24 mm – luna februarie).

Prezența aglomerării urbane produce fenomenul complex de climă urbană care se materializează prin: valori diferite ale temperaturii față de zonele preurbane, temperaturi minime atenuate, viteze mai mici ale vântului și implicit, frecvența mai mare a calmului atmosferic.

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține amplasamentul, impune următoarele încadrări:

- din punct de vedere al încărcării date de zăpadă conform CR1-1-3/2012 rezultă: $S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$
- din punctul de vedere al încărcării din vânt conform CR1-1-4/2012: $q_b = 0,60 \text{ kPa}$

2.3.4. Condiții geotehnice

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren, se estimează, o categorie geotehnică 3, „Risc Geotehnic Major”.

Din punct de vedere al zonelor de hazard seismic, conform „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri” - P100-1/2013, se pot concluziona următoarele:

- Zona cu valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare $a_g = 0,35 \text{ g}$
- perioada de control (colț) $T_c = 0,70 \text{ s}$

Conform NP 112/2013, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 80-90 cm.

2.3.5. Riscuri naturale

Terenul studiat este încadrat într-o zonă care are stabilitatea generală asigurată, în contextul actual, la data întocmirii prezentei documentații. Amplasamentul nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Din observațiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea. Construcțiile din zonă s-au comportat relativ bine în timp, nefiind semnalate degradări care să poată fi puse pe seama terenului de fundare.

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice și hidrogeologice ale zonei

Din punct de vedere geologic, zona se încadrează în zona flișului carpatic, prezintă o tectonică frământată și complexă, numeroase falii și fracturi cu o mare extindere a pânzelor de Ceahlău și de Tarcău, cutele fiind deversate spre est. Depresiunea tectonică Dărmănești s-a format în sarmațian prin prăbușirea unei părți din flișul median extern. Fundamentul este alcătuit din depozite senoniene, eocene și oligocene. În depozitele de fundament (eocene și oligocene) se găsesc zăcămintele de petrol și gaze naturale (în sudul depresiunii), precum și cele sarmațiene și meoțiene (în partea estică și central-estică). Peste sarmațian, în continuitate de sedimentare se găsește meoțianul; acesta conține cantități mici de cărbune. Cuaternarul este reprezentat de grohotișuri, argile, nisipuri și prundișuri. De liniile dislocației de la contactul depresiunii cu paleogenul carpatic este legată marea frecvență a izvoarelor mineralizate.

Din punct de vedere hidrogeologic, viiturile și inundațiile sunt hazardele naturale cu accentuat impact asupra rețelei de așezări, căi de comunicație și terenuri din lungul albiilor râurilor și pâraurilor de pe teritoriul județului Bacău. În spațiul montan și deluros, unde rețeaua de albie are o pantă accentuată (100 – 200 m/km) și lunci înguste, cu excepția depresiunilor, viiturile puternice sunt însoțite de procese intense de eroziune a malurilor și de alunecări care pot bara văile. Viiturile sunt datorate ploilor abundente, topirii zăpezilor sau combinării celor două fenomene. Cele mai frecvente viituri se înregistrează primăvara (30 – 50%) și vara. Viiturile și inundațiile catastrofale, cu asigurări de 0,5 – 1% au drept cauză principală cantitățile mari de precipitații, cu un accentuat grad de torențialitate, care se înregistrează după perioade cu solul puternic umectat și capacitate de absorbire a apei redusă.

În baza investigațiilor realizate, a observațiilor de teren și a analizelor de laborator, referitor la stratificația terenului specifică amplasamentului studiat se semnalează următoarele:

- Prezența în zona magazinului existent a unei platforme de beton asfaltată, în grosime totală de 20...30 cm;
- Prezența în continuare a unui strat de umpluturi eterogene de grosime variabilă între 1,45 m și 4,40 m, predominant granulare în suprafață, până la adâncimi variabile între -0,70 m și -1,50 m față de C.T.A., și predominant argiloase în continuare, cu zone de nisip, pietriș și resturi de materiale de construcție;
- Sub stratul de umpluturi, respectiv de la adâncimi variabile între -1,70 m și -4,70 m față de C.T.A., începe un strat de argilă cafenie cu zone cenușii, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă; stratul continuă pe restul adâncimilor de investigare aferente forajelor realizate;
- Pe locația forajelor F3 și F4, în intervalul aproximativ 4 – 6 m, s-a interceptat o zonă de argilă prăfoasă cafenie, cu plasticitate mare, plastic consistentă, cu compresibilitate mare și foarte mare. Stratul de argilă interceptat sub stratul de umpluturi prezintă potențial de umflare-constricție și se încadrează în categoria pamanturilor cu umflări și contracții mari, conform NP126-2010.

Din analiza fișelor de stratificație, în baza observațiilor din teren și a analizelor de laborator, rezultă

că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul construcție-teren încadrându-se în categoria geotehnică 3, risc geotehnic major.

Nivelul freatic a fost interceptat în foraje la adâncimea de -4.50m.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentații.

Având în vedere calitatea slabă a terenului de fundare, se propune fundarea pe o pernă de material granular, compactat controlat, care să aibă o grosime de minimum 0.40m. Dacă din diverse motive nu se poate utiliza această metodă (vibrații, sesizări sau reclamații ale vecinilor), se poate face consolidarea terenului prin procese de injecție. Această metodă are avantajul că nu trebuie să fie îndepărtat materialul de umplutura decât pe adâncimea de fundare, se reduce timpul de execuție și controlul compactării.

2.4. Circulația

Zona transporturilor rutiere a municipiului Bacău deține o rețea de străzi de tip radial-concentrice, evidențiindu-se trei inele de străzi. Inelul doi pe care se desfășoară la ora actuală traficul de tranzit în partea de nord, nord-vest, sud-est, este format din străzile Milcov (categoria a II-a), str. I.L. Caragiale (categoria a II-a), Vadu Bistritei (categoria a II-a), Str. Gării (categoria a II-a), Strada Mioritei (categoria a III-a), Str. Constantin Ene (categoria a III-a), Str. Garofita (categoria a III-a).

Circulația carosabilă principală în zonă se desfășoară pe direcția Est - Vest, pe Str. Mioritei, strada de categoria a III-a, 4 benzi de circulație (cate 2 benzi pe sens).

Pe această stradă există transportul în comun cu autobuze.

În prezent, parcela studiată are acces auto și pietonal direct din latura nordică, din Str. Mioritei, lățime acces 10.90 m.

În apropierea amplasamentului se află Gara Bacău, respectiv Autogara Masaro.

c. Circulația aeriană

Nu este cazul.

d. Circulația feroviara

Gara Bacău reprezintă un areal complex, areal de conexiune între transporturile la nivel teritorial (regional, național) și transportul la nivel local. Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție/ zona de siguranță a căilor ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, în limita a maxim 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc la asigurarea funcționării acestora.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fașiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

e. Circulația navală

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din mixtura diferitelor funcțiuni: zona de locuințe colective, zona instituțiilor publice și servicii, zona de comunicație rutieră.

Pe terenul studiat există o construcție cu funcțiunea de supermarket, construcție ce se va demola.

Indicatori fizici existenți

Suprafața teren	= 3954.00 mp
- Arie construită la sol:	= 1175.00 mp
- Arie desfășurată	= 1175.00 mp
- Regim de înălțime	= Parter
- Număr locuri de parcare	= 58 locuri

P.O.T. existent = AC/ST = 29.72%,

C.U.T. existent = 0,29 mc/mp Teren.

Retragere aliniament existent = 6.00 m

Acces auto existent = 10.90 m

În teritoriul studiat sunt terenuri private persoane fizice și juridice, terenuri private ale Consiliului Local Bacău.

În teritoriul studiat sunt următoarele tipuri de proprietăți:

POZITIE	NR CADASTRAL	FUNCTIUNE	PROPRIETAR
SUD	-	Strada Apusului	Primăria Municipiului Bacău
	61033	imobil locuinte colective P+4E	
	68176	imobil locuinte colective P+4E	
	-	imobil locuinte colective P+3E	
	69708	imobil locuinta individuala Parter	
EST	-	imobil P+1E+M	
	74613	imobil P+2E	Branzei Gheorghe
	-	cale acces	Primăria Municipiului Bacău
NORD	85291	Strada Mioritei	Primăria Municipiului Bacău
	60969	imobil locuinte colective P+4E	
VEST	68306	imobil P+1E	Statul Român

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Ponderea mare a funcțiunii de locuinte în raport cu cele de comerț și de servicii creează un dezechilibru cu repercursiuni urbanistice și sociale: actuala funcțiune comercială nu satisface necesitățile imediate legate de comerț, fiind subdimensionată.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de :

- Avizul privind sănătatea populației, prin respectarea normelor de igienă în vigoare, conform OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Avizul Agenției Naționale de Protecție a Mediului;
- Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență.
- Avizul Poliției Rutiere.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Cercetarea fondului construit existent scoate în evidență câteva caracteristici importante ale sale:

- funcția preponderent de locuinte colective;
- Zona are gradul de ocupare variat și fond construit adaptat la funcțiuni;

Terenul care a generat PUZ este construit și neconstruit, clădirea existentă pe amplasament având funcțiunea de supermarket, fiind propusă spre demolare.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent terenul este construit. Conform extraselor de informare, pe amplasamentul studiat sunt prezente clădiri cu funcțiunea de supermarket, regim de înălțime parter, care este propus spre demolare.

Clădirile imediat învecinate au următoarele caracteristici:

- la nord- locuinte colective P+4E, aflate la distanța de 37,55m față de clădirea existentă propusă spre demolare;
- la vest –Biroul Vamal Bacău- aflat la distanța de 26.26m față de clădirea existentă propusă spre demolare;
- la sud – locuinte colective P+4E, locuințe individuale- aflate la distanța de 18,36 m față de clădirea existentă propusă spre demolare;
- la est– imobile proprietate privată- aflate la distanța de 46,54 m față de clădirea existentă propusă spre demolare.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată în prezenta documentație este insuficient echipată cu servicii și comerț. Având în vedere poziția în cadrul orașului, vecinătatea față de o cale importantă de comunicație, vecinătatea funcțiilor rezidențiale, precum și existența unor elemente de infrastructură, zona este considerată cu un potențial ridicat de dezvoltare economică și urbană.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Terenul care a generat PUZ se caracterizează prin spații verzi amenajate (12,48% din suprafața totală a terenului).

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a V-a, zone de risc natural, teritoriul studiat nu se încadrează în zone de risc.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale terenului studiat în relația cu zona sunt evidențiate în tabelul următor. Analiza atentă a zonei relevă o serie de disfuncționalități de care orice intervenție urbanistică trebuie să țină seama:

Nr.	Criterii de evaluare	Nivel de disfuncționalitate
1	Circulație	- Parcaje insuficiente, fapt ce diminuează capacitatea de circulație, confortul și siguranța prin parcare a autovehiculelor pe partea carosabilă destinată traficului curent.
2.	Zonare funcțională	Pondere mare a funcțiunii de locuințe colective din zona adiacentă a teritoriului studiat în raport cu funcțiunile de comerț cu amănuntul de tip supermarket creează un dezechilibru cu repercursiuni urbanistice și sociale: zona este lipsită de dotări comerciale imediate corect dimensionate.
3.	Fond construit	Zone care, în raport cu situarea în oraș și tendințele de dezvoltare, necesită caracter de zonă cu funcțiuni comerciale.

2.6. Echiparea edilitară (planșa 3)

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

a. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face din artera din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă.

b. Canalizare.

Evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale se poate realiza în rețeaua de canalizare publică existentă.

c. Alimentare cu căldură.

Pe amplasament nu sunt conducte de transport a energiei termice – primar/secundar, conform avizului favorabil emis de Thermoenergy Group SA Bacău.

d. Alimentarea cu gaze naturale

Zona este deservită de rețele de distribuție gaze naturale, aflate în exploatare, conform avizului de principiu emis de DELGAZ grid SA. Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale existentă.

e. Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului studiat DELGAZ grid SA are în gestiune și exploatare instalații electrice de m LES 20KV și LES 1kV. Se va studia coexistența între LES și obiectivele propuse.

f. Telecomunicații

În zona, Telekom Romania are amplasate instalații Tc subterane pe Str. Mioritei.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

Activitățile din mediul urban constituie surse de poluare pentru toți factorii de mediu, de aceea aceste activități trebuie controlate și dirijate, astfel încât să se reducă la minimum impactul asupra mediului.

Din punct de vedere al protecției mediului, se evidențiază anumite disfuncții și, prin urmare, necesități de intervenție.

Nivelul ridicat de poluare cu poluanți gazoși și pulberi se datorează atât dispersiei în atmosferă a particulelor de diferite proveniențe (emisii din centrale termice, din alte instalații industriale, gaze de eșapament, particule de sol etc.), cât și antrenării particulelor de sol de către precipitații pe carosabil, de unde este permanent resuspensionat ca urmare a traficului rutier, ambele situații fiind puternic favorizate de lipsa vegetației.

În general, orașul este un mare consumator de resurse și un mare generator de emisii poluante și deșeuri, fiind în aceste condiții o continuă amenințare și presiune pentru mediul înconjurător.

Principalele surse de zgomot sunt reprezentate de traficul rutier și de cel feroviar. Nivelul zgomotului emis de sursele mobile este amplificat de starea precară a căilor de rulare, de starea tehnică

necorespunzătoare a vehiculelor și de lipsa perdelelor de protecție. Sursa principală a poluării fonice o reprezintă traficul rutier, datorită creșterii accentuate în ultimul deceniu a numărului de autovehicule aflate în circulație, precum și gradul avansat de uzură al unora dintre acestea.

Alte surse de zgomot, dispersate la nivelul mediului urban, sunt și locurile de joacă pentru copii, creșele, grădinițele și școlile, piețele, spațiile comerciale. Poluarea fonică produsă de acestea afectează vecinătatea imediată, mai ales în cursul zilei.

Nivelul zgomotului emis de sursele mobile este amplificat de starea tehnică necorespunzătoare a vehiculelor și de lipsa perdelelor de protecție. Sursa principală a poluării fonice o reprezintă traficul rutier, datorită creșterii accentuate în ultimul deceniu a numărului de autovehicule aflate în circulație, precum și gradul avansat de uzură al unora dintre acestea.

Nivelele maxime de zgomot se datorează în special traficului greu, stării tehnice a autovehiculelor și calității suprafeței de rulare (starea drumurilor). În intersecțiile arterelor principale, în special în orele de vârf, se înregistrează depășiri ale valorii reglementate cu peste 10 dB. În ceea ce privește cartierele rezidențiale, zgomotul este produs și de parcare a autovehiculelor în jurul blocurilor, repararea acestora, încălzirea motoarelor dimineața, aprovizionarea cu marfă a unităților comerciale din preajma sau chiar de la parterul blocurilor de locuințe etc.

În acest context, se propun următoarele măsuri de atenuare a zgomotului:

- modificarea retragerii aliniamentului și amplasarea centrului comercial în partea nord-vestică a amplasamentului, astfel încât acesta să beneficieze de acces la aprovizionare din Strada Mioritei, aprovizionarea cu marfa realizându-se pe latura nordică, respectiv poziționarea agregatelor generatoare de zgomot să se realizeze spre limita laturii sudice, pe învelitoarea spațiului comercial.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere al numărului de probleme identificate pe categorii de probleme, cel mai mare număr s-a identificat în domeniul calității apelor de suprafață, al gestiunii deșeurilor și al pericolelor generate de fenomene naturale și antropice. Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate de deșeuri de orice natură.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Puncte de vedere ale administrației publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism și obținerea Avizului de Oportunitate, Primăria Municipiului Bacău și-a exprimat voința de a se analiza zona prin intermediul unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și de a organiza urbanistic pentru rezolvarea necesităților.

Implementarea legislației de mediu europene face necesară o vastă campanie de informare a populației, a tuturor categoriilor de vârstă sau pregătire, privind obligațiile administrației publice locale, a persoanelor fizice și juridice de a menține un mediu curat, nepoluat. Populația trebuie implicată în acțiuni de protecție a mediului.

Documentația P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism și proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opoziții față de funcțiunea propusă (comert).

2.8.2. Puncte de vedere ale populației

Primăria Municipiului Bacău ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației

se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism în diverse faze de avizare (Agenția Națională de Protecția Mediului, Primăria Municipiului Bacău), în urma procedurilor de informare și consultare a publicului, nu a fost depusă nicio observație/ sesizare cu privire la documentația de urbanism supusă analizei din partea vecinilor.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Din analiza detaliată asupra diferitelor aspecte urbanistice ale zonei au rezultat următoarele priorități:

- a. La nivelul circulațiilor (carosabile și pietonale)
 - reconfigurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale și a intrărilor din exterior (semnalizare, împrejmuire, cadru vegetal);
 - adaptarea circulațiilor pentru persoane cu handicap și celor de vârstă a treia;
 - creșterea capacității de parcare și garare auto, cu spații amenajate corespunzător.
 - Oportunități privind apariția a noi locuri de muncă.
- b. La nivelul impactului asupra mediului:
 - Prevenirea și limitarea poluării aerului - definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului;
 - Prevenirea și limitarea poluării solului - extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selectivă.
 - Prevenirea și limitarea poluării sonore- se vor implementa măsuri în concordanță cu cerințele avizatorilor.

Este necesar să se renunțe la desfășurarea activităților comerciale în amplasamente mai mult sau mai puțin improvizate (apartamente din blocuri de locuințe, chioșcuri rudimentare, curți proprietate privată), în favoarea dezvoltării unor centre comerciale corespunzător amenajate, care să asigure atât eliminarea corespunzătoare, controlată a deșeurilor rezultate de astfel de activități, cât și o creștere a calității deservirii populației prin aceste tipuri de activități.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Bacău recomandă elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de supermarket și funcțiuni conexe, pe terenul situat în partea nord-estică a intravilanului municipiului Bacău, Str. Mioritei nr. 41, identificare cadastrală nr. Cad. 62374, prin demolarea clădirii existente cu funcțiunea (supermarket).

Suprafața terenului studiat prin PUZ= 2ha.

Suprafața terenului care a generat PUZ este terenul proprietate cu suprafața totală de **3954.00 mp**, situat în intravilanul municipiului Bacău, și aparține solicitantului, LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS, conform extraselor cadastrale.

Suprafața totală de teren rectificată conform actualizare CF= 4054.00 mp.

Terenul are în prezent categoria de folosință: curți construcții și este construit. Pe parcela există imobilul în suprafața de 1175.00 mp, cu funcțiunea de supermarket, imobil propus spre demolare.

Suprafața de teren ce a generat PUZ= 3954.00 mp.

Suprafața totală de teren rectificată conform actualizare CF= 4054.00 mp.

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere:

1. Menținerea subzonei funcționale existente IS.co.- subzona instituții comerciale în cadrul zonei studiate;
2. Crearea de accesuri către obiectivul propus: - acces carosabil clienți și acces aprovizionare din strada Mioritei (9,00 m), acces pietonal clienți din Str. Mioritei (10,00 m), respectiv acces pietonal clienți din Strada Apusului (1,00m) – prin parcare acoperită.
3. Derogare de la prevederile PUG privind:
 - a. - Retragere aliniament obligatoriu: 4.00 m;
 - b. - Distanțe ale limitei edificabile față de limitele laterale de proprietate: 1.00 m;
 - c. - Distanțe ale limitei edificabile față de limita posterioară de proprietate: 1.00 m
4. Regim de înălțime P+1E, H max= 12,50 m, H min= 10,00 m.
5. Măsuri de protecție a mediului:
 - modificarea retragerii aliniamentului și amplasarea centrului comercial în partea nord-vestică a amplasamentului, astfel încât acesta să beneficieze de acces aprovizionare din Strada Mioritei, aprovizionarea cu marfa realizându-se pe latura nordică, respectiv poziționarea agregatelor generatoare de zgomot se va realiza spre limita laturii sudice, pe învelișul spațiului comercial.

6. Capacitatea de transport admisă este de până la 3,5 t.

În prezentul document de urbanism se va respecta trama stradala principal reglementata prin documentatia PUG a Municipiului Bacau, aprobat cu HCL nr. 84/ 13.04.2012, modificata prin HCL nr. 114/ 20.04.2016.

Modificarile prevazute de PUZ vor face referire la amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, configurare accesuri carosabile si pietonale.

Prescriptiile pentru zona functionala zona institutii publice si servicii, IS.co- subzona institutii comerciale pentru elaborarea documentatiei PUZ vor fi preluate din Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau.

Documentatia va constitui în final drept instrument de lucru necesar atât administratiei locale, cât si beneficiarului, în vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau, Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) si în concordanta cu legislatia în vigoare.

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare anterior si concomitent cu P.U.Z.

▪ Studiul topografic:

- delimitarea limitelor si nivelmetriei amplasamentului ;
- identificarea constructiilor învecinate (destinatii, aliniere, regim de înaltime, stare, etc.);
- delimitare retea stradala (alei, strazi, bulevarde etc.);
- prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin) si a plantatiilor importante;
- identificarea retelelor edilitare (apa, canalizare, gaze, energie termica, electricitate, telefonie etc).
- amenajari exterioare si dotari

▪ Studiu geotehnic

Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situeaza la categoria geotehnica 3, „Risc Geotehnic Major”.Conform NP 112/2013, adancimea maxima de inghet în zona amplasamentului este de 80-90 cm.

- **Studiu retele edilitare-** Zona dispune de utilitatile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului studiu.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau (P.U.G.)

În conformitate cu reglementarile documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General a municipiului Bacau”, aprobata prin HCL nr. 144/ 2011, terenul care formeaza teritoriul studiat prin PUZ se încadreaza, la data prezentei, în unitatea teritoriala UTR3, **IS- zona institutii publice si servicii, IS.co. - subzona institutii comerciale.**

Categoria functionala a dezvoltarii propuse respecta utilizarea functionala existenta reglementata, subzona institutii comerciale.

Reglementarile urbanistice initial aprobate, terenul permite ca zonificate:

(I) ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII- IS, IS.co. - subzona institutii comerciale

Funciunea dominanta a zonei:

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate în cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit).
- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban.

Funciunile complementare admise:

- locuire;
 - odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
 - circulatie pietonala si carosabila;
 - stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari permise:

Funciuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Utilizari interzise:

Este interzisa realizarea de:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza traffic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol (art.12 si art.14 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 si 5.5 din prezentul regulament;

- constructii nerepresentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise in zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto;
- orice utilizari, altele decat cele admise la art. 5 si art. 6.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7. Criterii generale de amplasare si principii pe tipuri de dotari, referitoare la:

- a) cerere potentiala;
- b) zona deservita;
- c) raza de servire;
- d) suprafata minima de teren/pers.

CRITERII GENERALE DE AMPLASARE:

In zone:

- cu vecinatati linistite sau in apropierea spatiilor verzi publice
- fara surse de poluare
- cu terenuri stabile si salubre

Pe terenuri / parcele unde pot fi asigurate:

- accese pietonale, carosabile si spatii de parcare;
- amplasarea corecta in raport cu punctele cardinale si cu directia vanturilor dominante;
- echipare tehnico-edilitara;
- conditii de siguranta in exploatare;
- retrageri de minimum 20,00 m fata de aliniament.

PRINCIPII DE AMPLASARE PE TIPURI DE UNITATI:

(2) CONSTRUCTII COMERCIALE DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- amplasarea in zone centrale, zone specializate si zone cu vad comercial;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accese pietonale, carosabile si parcaje pentru cumparaturi si pentru aprovizionare;
- accesibilitate la transportul public;
- retragerea constructiei fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor;
- pentru interventie in caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel putin la o fatada a cladirii.
- amenajarea de spatii verzi, plantatii si dalaje decorative, mobilier urban etc.;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

Art. 8 – Orientarea fata de punctele cardinale – se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din R.G.U. si art.17 si CAP.II pct. 6.1.din prezentul Regulament.

Se vor respecta prevederile normelor sanitare si tehnice in vederea asigurarii urmatoarelor cerinte: insorire, iluminat natural, percepere vizuala a mediului ambient din spatiile inchise, unele cerinte specifice legate de functiunea cladirii (ex. lacase de cult).

Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de Igiена si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei – art.2.

Constructii comerciale:

- se recomanda orientarea, astfel incat sa asigure insorirea spatiilor si a birourilor.

Art. 9 – Amplasarea fata de drumurile publice - se vor respecta prevederile art. 18 din R.G.U., legislatia specifica din domeniu (O.G.R. nr. 43/1997 aprobat prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor si Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor), profile transversale prezentate in PLANSA nr.3.1. – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE si precizarilor din GHID.

Art.10 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” - se vor respecta prevederile art.20 din R.G.U., CAP. II pct. 6.3. din din prezentul

Regulament si art. 5 din CAP. IV.2. IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

Art.11 – Amplasarea fata de aliniament – se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4. si Anexa cu profilele transversale propuse din prezentul Regulament, art.5 din CAP. IV.2 IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII si plansa nr. 3.2 – REGLEMENTARI – CAI DE COMUNICATIE.

In situatia meririi profilului transversal al strazilor la 7,00 m sau la 4 benzi de circulatie, precum si in cazul realizarii noilor strazi, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea profilelor transversale propuse in plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face numai din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectie impotriva zgomotului si a noxelor) si numai pe baza unei documentatii de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) avizate de organele abilitate.

Art.12 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei - se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din prezentul Regulament, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00m.

Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, in cazurile in care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15,00m., masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, si nu mai putin de 3,00m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.

Art.13 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00m.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14 – Accese carosabile – se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din prezentul Regulament. Caracteristicile acceselor in toate cazurile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.

Art. 15 – Accese pietonale – se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.2. din prezentul Regulament. In toate zonele cu institutii publice si servicii existente este necesara imbunatatirea calitatii pavimentelor, precum si a mobilierului urban aferent. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Spatiile pietonale aflate in interiorul zonelor protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarii si diversele modalitati de punere in valoare a fatadelor, intr-o compozitie coerenta.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.16 – Racordarea la retele tehnico – edilitare existente – se vor respecta prevederile art. 27 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.1. din prezentul Regulament.

Art. 17 – Realizarea de retele tehnico – edilitare – se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.2. din prezentul Regulament. Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, ingropate sau inzidite în constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)..

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.18 – Parcelare – se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.1. din prezentul Regulament.

Art.19 – Inaltimea constructiilor – se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.2. din prezentul Regulament.

Art. 20 – Aspectul exterior al constructiilor – se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. si Cap. II pct. 9.3. din prezentul Regulament. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

Art.21 - Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

Se admite un C.U.T. maxim de 2.4.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 22 – Parcaje – se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1 din prezentul Regulament. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Art. 23 – Spatii verzi – se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din si Cap. II pct. 10.2 din prezentul Regulament.

Conform Anexei 6 din R.G.U. se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane), in proportie minima de:

Functiuni comerciale:

Pentru constructii cu suprafata construita desfasurata (SCD) mai mica decat 400 mp: 10% din suprafata parcelei;

Pentru constructii cu suprafata construita desfasurata (SCD) mai mare decat 400mp: 20% din suprafata parcelei.

Necesarul minim de spatii libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu pana la 25%, cu conditia asigurarii, prin tranzactii de terenuri, a unor spatii verzi cu aceeasi suprafata din interiorul unor zone de urbanizare avand prin P.U.G. destinatia zone verzi. Aceste suprafete vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele sau in spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

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

Autorizatiile de construire vor contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi, in functie de destinatia cladirii;

Suprafete verzi marcate in plansa nr. 3.1 – Reglementari nu vor primi o alta destinatie, fiind stabilite in corelare cu normele de igiena si de protectie a mediului. Acestea vor contribui la ridicarea calitatii peisajului urban prin amenajari adecvate.

In vecinatatea monumentelor de arhitectura, realizarea de spatii verzi se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Plantatiile se vor face la distante care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiei protejate.

Se recomanda realizarea de peluze inierbate si amenajari floricole, jardiniere si alte elemente decorative, atat pe circulatiile pietonale, cat si in interiorul zonelor protejate.

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

Art.24 – Imprejmuiri – se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din prezentul Regulament.

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

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

(II) ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:

Functiunea dominanta a zonei este de cai de comunicatie rutiera;

Functiuni complementare admise: constructii compatibile functiunii de baza; acceseuri pietonale si carosabile; echipare tehnico- edilitara si constructii aferente; spatii verzi de protectie sau amenajate pe

suprafete libere rezultate din modul de organizare a intersecțiilor/ incintelor; amenajari ale zonei cadastrale caii ferate cu spatii verzi, elemente de protectie impotriva poluarii, asigurarea securitatii circulatiei feroviare; activitati de salubritate si gospodarie comunala.

Utilizari admise:

Unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale:

- parcaje si garaje publice;
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public (clasele tehnice I – IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – “Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”);

- spatii de stationare/parcare;
- platforme/alveole carosabile pentru transport in comun;
- trotuare, alei pentru biciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- plantatii de aliniament si de separare a fluxurilor;
- elemente de consolidare a partilor carosabile;
- pasaje denivelate carosabile / pietonale.

H max= Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

PROPUNERE

Se propune mentinerea functiunilor existente in zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata nu are cadru natural valoros. Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din totalul suprafetei terenului ce a generat PUZ.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Avand in vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul constructiei – terenul se incadreaza in categoria geotehnica 3, „Risc Geotehnic Major”.

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locale asigurata in ipoteza respectarii recomandarilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulației

In cadrul prezentei documentatii sunt propuse, prin aprobarea Studiului de Oportunitate, rezolvarea accesului carosabil si pietonal la amplasament, respectiv rezolvarea circulatiilor in incinta precum si a locurilor de parcare aferente.

3.4.1. Organizarea circulației si a transportului in comun

In prezentul document de urbanism se va respecta trama stradala principala reglementata prin PUG Bacau. Caile majore de circulatie existente in zona sunt: Str. Mioritei, Str. Garii, Str. Maramures. Str. Apusului este strada de categoria a IV-a, de folosinta locala, care asigura accesul la locuintele din zona si pentru servicii curente sau ocazionale, in zona cu trafic foarte redus.

Se propune configurarea unui acces carosabil clienti si aprovizionare din Strada Mioritei (latime 9,00m), fiind necesara concesionarea pe domeniul public a unui teren in suprafata de 33.00mp. Capacitatile de transport admise sunt cele existente in zona de studiu, respectiv capacitati cu tonaj mare (pentru aprovizionare), in baza conventiilor incheiate cu autoritatile publice locale, in intervale orare prestabilite.

Se propune realizarea unui acces pietonal din Str. Mioritei (latime acces 10,00 m). Un al doilea acces pietonal propus este din Str. Apusului (latime 1,00m).

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativ. Supermarketul propus va beneficia de un numar de **78 de locuri de parcare** amenajate in interiorul proprietății. Din totalul de locuri de parcare se vor propune prin proiect amenajarea de locuri de parcare pentru persoane cu dezabilități, locuri de parcare pentru „mama și copilul”, respectiv locuri de parcare pentru masini electrice. Parcajele vor fi amenajate pe un sistem rutier realizat din asfalt și vor fi marcate, semnalizate și dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru structura rutiera a acceselor se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere. Accesul si zonele de parcare va fi prevazut cu imbracaminte rigida. Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Siguranța circulației

Pentru siguranta circulației se prevad indicatoare de circulatie conform legislatiei in vigoare.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii circulației auto si pietonale in zona vor fi suportate de

catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale

Se va avea in vedere adaptarea propunerii la cerintele persoanelor cu handicap și ale celor de vârsta a treia.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Principalele functiuni propuse in zona

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Bacau recomanda elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unui imobil cu functiunea de centru comercial și functiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto si amplasare de panouri publicitare.

Imobilul propus va avea functiunea de spatiu comercial, cu vanzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista productie, nu se transeaza si nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificatie semipreparate pregatite in cuptoare electrice.

Se propune mentinerea functiunilor existente in zona:

(I) IS- zona institutii publice si servicii, IS.co. - subzona institutii comerciale.

(II) Ccr – zona cai comunicatie rutiera

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de reglementarile PUG/ RLU in vigoare, vor fi referitoare la regimul de aliniere, reglementarea accesurilor și a necesarului de spații verzi.

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere:

1. Menținerea functiunilor existente în zona: zona instituții publice și servicii și zona cai de comunicație rutieră. Functiunea predominanta: comert.

2. Imobilul propus va avea functiunea de spatiu comercial, cu vanzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista productie, nu se transeaza si nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificatie semipreparate pregatite in cuptoare electrice.

3. Distanțe ale limitelor suprafeței edificabile față de limitele de proprietate propuse:

- a. - Retragere aliniament obligatoriu: 4.00 m;
- b. - Distanțe ale limitei edificabile față de limitele laterale de proprietate: 1.00 m;
- c. - Distanțe ale limitei edificabile față de limita posterioara de proprietate: 1.00 m

4. Inaltimea maxima admisa: +12,50 m, regim de inaltime P+1E

5. Acces carosabil si pietonal clienti, aprovizionare, interventi (9,00 m) din Str. Mioritei ;

6. Acces pietonal clienti din Str. Apusului ;

7. Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ.

Se vor prelua din Regulamentul Local de Urbanism ale Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau in vigoare prescriptiile pentru **zona functionala IS- zona institutii publice si servicii , Subzona ISco- subzona institutii comerciale**, functiunile complementare admise, utilizarile admise si interzise, reglementarile privind amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, asigurarea accesurilor carosabile si pietonale, echiparea tehnico- edilitara, inaltimea si aspectul constructiilor, indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului.

POTmaxim admis=75%,

CUT max admis= 2.0 mp ADC/mp Teren

Regim de înălțime maxim admis= P+1-2

Parcaje la sol, in incinta: 1 loc de parcare/40 mp SCD comert

Procent de ocupare a terenului cu spatii verzi=minim20%

Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a

autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime , precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

Pentru propunerea de mobilare, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși se incadreaza in indicatorii urbanistici maximali caracteristici zonei functionale IS- zona institutii publice si servicii , Subzona ISco- subzona institutii comerciale.

3.5.2. Bilantul teritorial

Bilanț teritorial zona studiată

Zone functionale	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe colective	3897.20	18.74	3897.20	18.74
Zona locuințe individuale	2849.90	13.71	2849.90	13.71
Zona pentru instituții publice și servicii	7451.60	35.84	7451.60	35.84
Zona cai de comunicație rutiera	6592.80	31.71	6592.80	31.71
TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	20791.50	100.00	20791.50	100.00

Bilanț teritorial teren reglementat (teren ce a generat PUZ)

● BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT (P.U.G.)		PROPUS (P.U.Z.)	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA <u>INITIALA</u> TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	3954.00	-	3954.00	-
SUPRAFATA TOTALA <u>RECTIFICATA</u> TEREN CE A GENERAT P.U.Z. CONFORM ACTUALIZARE CARTE FUNCIARA	4054.00	100.00	4054.00	100.00
Arie construita ETAJ Centru Comercial= Ac(mp)	-	-	2400.00	59.20
Arie construita PARTER Centru Comercial= Ac(mp)	1175.00	28.98	650.00	16.03
Arie desfasurata Centru Comercial= Ad(mp)	1175.00	-	3050.00	-
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	P.O.T. = 28.98%		P.O.T. _{propus} = 59.20% P.O.T. _{max} = 75.00%	
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	C.U.T. = 0.29		C.U.T. _{propus} = 0.75 C.U.T. _{max} = 2.00	
CIRCULATII PIETONALE/PARCARE ACCES	2385.40	58.84	2893.00	71.37
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE LA SOL	264.60	6.53	511.00	12.60
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE PE ÎNVELITOARE	0.00	0.00	300.00	7.40
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	264.60	6.53	811.00	20.00
SUPRAFAȚĂ SPAȚII PIETRIȘ	229.00	5.65	0.00	0.00
REGIM DE INALTIME	PARTER INALT	-	PARTER + 1 ETAJ	-
INALTIME MAXIMA	6.50 m	-	12.50 m	-
NUMAR LOCURI DE PARCARE	58 locuri		78 locuri	
ZONA CONCESIONATA PENTRU ACCESUL AUTO	S=32.50 mp		S=33.50 mp	

Indici urbanistici

Pentru amplasamentul ce a generat PUZ, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POTmaxim admis= 75%,
CUT max admis= 2.00 mp ADC/mp Teren
POT propunere= 54.27%,
CUT propunere= 0.69 mp ADC/mp Teren
Regim de inaltime: P+1E
Hmaxim=+12.50 m
H minim= +10.00 m

Retrageri limite edificabil:

- **la nord, nord- vest– 4.00 m - Strada Mioritei;**
- **la vest – 1.00 m - proprietati Biroul Vamal Bacau, nr. Cad. 68306;**
- **la sud – 1.00 m - Str. Apusului;**
- **la est – 1.00 m - cale de acces, proprietate nr. Cad. 74613.**

Pentru varianta de mobilare propusa, distantele cladirii propuse fata de cladirile invecinate sunt:

- **la nord, nord- vest – 31.89 m** pana la imobile P+4E(Nr. Cad 60969) cu functiunea de locuinte colective;
- **la vest – 25.21 m** pana la imobil P+1E, cu functiunea de birouri (nr. Cad. 68306)
- **la sud est– 15.02 m** - pana la imobil P+4E(Nr. Cad 61033) cu functiunea de locuinte colective; 15.86m pana la imobil P+4E(Nr. Cad 68176) cu functiunea de locuinte colective.
- **la est – 26,39 m** pana la imobil P+2E, identificat cu Nr. Cad 74613, respectiv 26,95m pana la imobil existent P+1E+M.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran, in limitele edificabilului reglementat.

Se precizeaza faptul ca aprovizionarea se va realiza in partea posterioara a amplasamentului, in partea sa vestica, in proximitatea Strazii Apusului, unde sunt amplasate rampa de incarcare care se afla sub cladire si echipamentele generatoare de zgomot (chilere) – amplasate pe cladire, platforma de depozitare deseuri

Deoarece toate echipamentele generatoare de zgomot se afla la parterul cladirii si pe cladire, fiind delimitate de exterior prin pereti, respectiv de aticul inalt, nu se impune realizarea unei protectii fonice.

Imprejmuirea imobilului se va realiza cu gard inalt de max.2.20 m realizat din panouri metalice.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Amplasarea mijloacelor publicitare (panourilor publicitare, panouridirectoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si Regulamentul privind publicitatea stradala HCL nr. 290/ 31.07.2017 cu modificarile si completarile ulterioare si nu va afecta semnalizarea si semaforizarea existenta in zona, astfel:

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate;
- proiectia la sol a panoului publicitar (tip totem), avand inaltimea de 6.00 m, va fi in totalitate in interiorul proprietatii si se va amplasa la o distanta de maxim 2.00 m de limita proprietatii.

Inaltime maxima mijloace publicitare= +20.00 m

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Sistematizarea verticala

Datorita terenului relativ plat nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. La intocmirea fiecarui proiect se va urmari:

- o buna scurgere a apelor de suprafața;

- un ansamblu coerent de alei carosabile si pietonale, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de maxima eficienta si estetica.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z.

Amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la toate rețelele edilitare din zona.

Imobilul propus prin proiect va fi echipat cu instalatii termice, sanitare, electrice interioare, rețea de canalizare exterioara si rețea electrica in incinta, instalatii care nu au un impact negativ asupra rețelilor edilitare existente in zona. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii vor fi evacuate catre rețeaua de canalizare exterioara, direct, fara a fi necesara o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor necesita o preepurare si vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua exterioara de canalizare.

Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran, in limitele suprafeței edificabile reglementata prin prezentul PUZ.

Lucrarile prevazute in prezentul proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului si solului si nu sunt generatoare de noxe.

Dupa terminarea lucrarilor se vor evacua toate materialele ramase, se vor dezafecta terenurile si platformele de lucru ocupate de constructor.

Racordarea la utilitati se va realiza in baza avizelor obtinute prin grija beneficiarului.

3.6.1. Alimentarea cu apă si canalizare

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului. Bransamentul nu face obiectul prezentei documentatii.

Instalații de alimentare cu apă rece menajeră

Aceste instalații asigură alimentarea armăturilor obiectelor sanitare din grupurile sanitare. Parametrii debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua publica de apa existenta, la care va fi bransat imobilul.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe bransamentul de apă de la rețeaua exterioară, se va prevedea un camin de apometru, echipat cu apometru ce va fi citit de regia de apa. Pentru a monitoriza consumul de apa intern se vor monta doua apometre cu citire in sistemul BMS, in cel de-al doilea caminul de apometru: un apometru ce va deservi instalatia interioara de alimentare cu apa si un apometru ce va deservi instalatia de umplere a rezervei de apa incendiu.

Instalatiile sanitare aferente spatiului comercial sunt:

- instalatiile sanitare curente de apă pentru alimentarea cu apa rece si calda menajera a obiectele sanitare cu care este dotata clădirea;
- instalatia de combaterea incendiului cu hidranti interiori ;
- instalatia de combaterea incendiului cu hidranti exteriori ;
- instalatii de inmagazinare si pompare apă pentru stingerea incendiilor;
- instalatiile de canalizare pentru obiectele sanitare cu care este dotata clădirea si instalatia de canalizare a apelor pluviale.

Apa calda se va prepara cu un boiler electric cu capacitatea de 50l si cu un preparator electric instant.

Necesarul de apa pentru nevoi menajere:

Qn zi med = 3.55 mc/zi

Qn zi max = 4.26 mc/zi

Qn orar max = 0.50 mc/h.

Instalatia de canalizare menajera si pluviala

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara de incinta, următoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare (spalatoare, lavoare, pisoare, vase de WC si de la cuptorul electric/semipreparate tip Forneti) si de pe pardoseli (sifoanele de pardoseala);
2. Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare si frigorifice;
3. Ape pluviale provenite de pe cladire si din incinta.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare menajera proiectata.

Apele meteorice potential curate ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii

sunt evacuate catre rețeaua de canalizare publica, direct, fara a fi necesara o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor necesita o preepurare si vor fi colectate prin pante si rigole, guri de scurgere si trecute printr-un sparator de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua publica de canalizare.

Debitele de ape uzate menajere se considera 100% din consumul de apa, astfel:

Quzat zi med = 3.55 mc/zi Quzat zi max = 4.26 mc/zi Quzat orar max = 0.50 mc/h

Debitele de calcul pentru ape pluviale:

Qpl = 23.18 l/s (ape pluviale de pe acoperis)

Qpl = 26.78 l/s (suprafete pavate) - deversare la canalizare prin separator de hidrocarburi prevazut in amonte de caminul de canalizare de racord.

Qpl separator = 26.78 l/s

Qpl total = 49.96 l/s

Gospodăria de apă se va realiza exclusiv in scopul alimentarii cu apa a instalatiilor pentru stingerea incendiilor. Alimentarea cu apa a instalatiilor de stingere a incendiilor se realizeaza din rezervorul de stocare amplasat supratran in partea vestica a amplasamentului.

Alimentarea cu apă a rezervorului se realizează prin conducta de branșament, dimensionată astfel încât să se asigure umplerea rezervorului în timpul normat de 24 ore.

Rezerva intangibila de apa pentru stingerea incendiilor este stocată într-un rezervor subteran pentru hidranti interiori si exteriori cu volumul / capacitatea de 111 mc pentru stocarea rezervei intangibile de apă necesară stingerii incendiului.

Debitul de apa necesar refacerii rezervei pentru stins incendiu trebuie sa asigure refacerea acesteia in termen de maxim 24 ore, astfel :

$$Q_c = 111 \text{ mc} : 24 \text{ ore} = 4.625 \text{ mc/h}$$

Camera statiei de pompare pentru incendiu se va amplasa îngropat, sub adâncimea de îngheț și va fi prevăzut cu capac carosabil.

3.6.2. Alimentare cu căldură.

Instalatia de incalzire

Pentru Sala de vanzare, spatiu coacere-vanzare semipreparate tip Forneti, Camera personal si Depozit, incalzirea in sezonul rece se asigura prin intermediul unui sistem VRF, functionand cu agenti frigorifici ecologici, ce functioneaza atat pe racire cat si pe incalzire (pompa de caldura).

Pentru asigurarea conditiilor de confort termic interior in sezonul rece in restul incaperilor (birou supraveghere, birou trezorerie, grupuri sanitare personal si clienti, vestiare), au fost prevazute convectoare electrice echipate cu termostat, montate pe pereti in mod similar cu corpurile statice de tip radiator.

Instalatia de climatizare

Pentru spatiile interioare care necesita climatizare (zona de vanzare, spatiu coacere, spatii destinate personalului si depozitul – indicate de beneficiar) aceasta va fi asigurata de sistemul VRF.

Unitatile interioare sunt de doua tipuri si anume, tip caseta cu refulare pe patru directii si tip unitate DUCT pentru montaj in rețeaua de tubulatura, in sistem VRF. Unitatile exterioare se vor monta intr-un loc special amenajat, la nivelul parterului, pe platforme, in conformitate cu indicatiile producatorului.

Racirea camerei tablourilor electrice, camerei trezorerie si camerei IT se va realiza cu aparate individuale de tip split pentru montaj pe perete, functionand cu agenti frigorifici ecologici. Unitatile exterioare se vor monta pe invelitoarea cladirii.

Legaturile dintre unitatile interioare si unitatea exterioara sunt realizate din teava din Cu moale si la bara izolata cu Armaflex de grosimea indicata de furnizorul de echipament in functie de dimensiunea tronsonului si tipul agentului transportat(gaz/lichid), ce rezista la presiuni inalte. Conductele vor fi fixate cu bratari izolate pentru evitarea aparitiei condensului.

Instalatia de ventilare

Pentru realizarea conditiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare s-a proiectat o instalatie de ventilare pentru asigurarea aerului proaspat necesar ocupantilor (cu agregat de tratare a aerului – 100% aer proaspat si cu unitate de recuperare a energiei termice din aerul evacuate pentru zona de personal) si evacuarea mecanica a aerului viciat din grupurile sanitare, vestiare si zona personal. Se asigura debitul minim de aer proaspat in zona de vanzare.

Pentru tot spatiul de vanzare s-a prevazut un agregat de tratare aer proaspat, amplasat in interior, pe o platforma special amenajata, pentru a asigura aerul proaspat necesar ocupantilor.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul. Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale existenta. Obiectivul nu va avea bransament de gaze naturale, spatiul comercial nu are organizata o centrala termica, incalzirea si

racirea spatiilor realizandu-se cu aparate si agregate ce functioneaza exclusiv pe energie electrica. Apa calda menajera se produce cu ajutorul boilerelor electrice si instante de apa calda, prevazute in volumul de instalatii sanitare, amplasate in spatiile unde este necesara apa calda.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a imobilului propus va fi asigurata prin intermediul postului Trafo propus. Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de catre beneficiar a avizului tehnic de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia finala de racordare apartine furnizorului de electricitate, in baza unui studiu de solutie comandat de beneficiar, conform reglementarilor in vigoare referitoare la racordarea consumatorilor la rețeaua publica de electricitate..

Puterea instalata pe investitie este **Pi = 309 kw, Ps = 195,50kw**, conform datelor beneficiarului.

3.6.5. Telecomunicații.

Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului documentatiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicatii necesare acestuia.

3.6.6. Gospodărie comunală

Se propune in amenajarea incintei, la limita sudica unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Menținerea calității mediului în limite acceptabile, cu tendința de aducere a acestuia la parametri naturali, constituie o țintă strategică esențială a oricărui program de management a mediului (reconstrucția ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile), deziderat care s-a avut în vedere la întocmirea prezentului studiu.

Din acest motiv, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului la nivel național și local și implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Se propune eliminarea în timp a tuturor surselor de poluare existente în zonă, precum și reducerea etapizată a emisiilor, în concordanță cu progresul tehnico-științific în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență).

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru apele uzate provenite de la supafata aferenta parcajelor si circulatiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor in vigoare.

3.7.3. Depozitare controlată a deșeurilor

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificarii prin societati abilitate.

Deseurile inerte rezultate din activitatea de constructii, vor fi depozitate separate si vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locatie.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investitiei, vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorativ, amenajari cu pietris. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Procentul de spatii verzi in interioriul parcelei va fi minim 20%.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Cercetarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcții care sunt încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuiesc protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate. Drept urmare, documentatia P.U.Z. nu conține reglementări referitoare la aceste categorii de

bunuri de patrimoniu.

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei, abandonată și neglijată de mai mult timp.

Amplasarea investiției va reprezenta o contribuție a investitorului la demararea unor acțiuni de asanare a zonei și de reabilitare arhitecturală a acesteia.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

- Biroul Vamal Bacău;
- Strada Mioritei- categoria a III a, cu 4 benzi pe sens.
- Strada Apusului, categoria a IVa, asfaltat, aflat în stare bună.
- Strada Maramuresului, drum asfaltat, lățime 7.00 m, aflat în stare bună, drum de importanță locală.
- Strada Garii, drum asfaltat, lățime 7.00 m, aflat în stare bună, drum de importanță locală.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/ 1998- privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare, au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

4. CONCLUZII

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și puternic structurate:

- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și studierea ei pentru punerea în valoare a perspectivelor interesante;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- urmărirea realizării calității spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unități teritoriale cu un caracter individualizat;
- folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominantă arhitectonică a zonei;
- respectarea regimului juridic al terenului.

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

Coordonator urbanism:
arh. ALIN ENVER HOBLEA

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta piesa de baza in aplicarea P.U.Z., car intareste si detaliaza reglementarile P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

PUZ - Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Prezentul Regulament de Urbanism preia si mentine partial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Bacau" aprobat prin HCL nr. 114/2011, operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului.

Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul Regulament, vor fi aplicate prevederile regulamentului General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525/1996.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prevederile prezentului Regulament permit autorizarea directa, cu exceptia situatiilor in care se solicita derogari si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor documentatii de urbanism, PUD sau PUZ, cazuri specificate in continutul Regulamentului.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - „**OBTINEREA AUTORIZATIEI DE DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA (SUPERMARKET) , OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE SI ACCESURI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**”- Jud. Bacau, Municipiul Bacau, Str. Mioritei, nr. Cad. 62374.

Amplasamentul studiat este amplasat in unitatea teritoriala de referinta UTR3, **IS- zona institutii publice si servicii, IS.co.** - subzona institutii comerciale.

Pe terenul care a generat PUZ se propune construirea unui imobil cu functiunea de centru comercial și funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto si amplasare de panouri publicitare.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism, ce insoteste Planul Urbanistic Zonal -

„**OBTINEREA AUTORIZATIEI DE DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA (SUPERMARKET) , OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE SI ACCESURI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**”- Jud. Bacau, Municipiul Bacau, Str. Mioritei, nr. Cad. 62374, s-au respectat urmatoarele:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bacau”, aprobata prin HCL nr. 114/2011;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarile teritoriului si urbanismului, modificata si completata.

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism impreuna cu P.U.Z. vor sta la baza autorizarii constructiilor in zona delimitata prin prezentul P.U.Z.. Proprietarii imobilelor din zona studiata pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie in limitele si cu incadrarea in exigentele mentionate in prezenta documentatie.

PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale - accesuri;
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- masuri de protectie a mediului.

In procesul de aplicare a prevederilor documentatiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- se identifica amplasamentul terenului pentru care se solicita certificat de urbanism;
- se extrag reglementarile specifice pentru functiunea solicitata (permisiuni, conditionari, servituti, restrictii, intredictii, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaboreaza certificatul de urbanism pentru terenul si functiunea indicate prin cerere, cu inscrierea tuturor reglementarilor identificate si a avizelor si acordurilor care vor fi obtinute pentru proiectul investitiei, anterior autorizarii acesteia.

Zona de studiu este amplasata in unitatea teritoriala UTR3, **IS- zona institutii publice si servicii, IS.co.** - subzona institutii comerciale.

Se pastreaza si se respecta prevederile PUG, inclusiv incadrarea functionala.

Derogarile propuse de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG in vigoare, au in vedere amplasarea fata de aliniament, amplasarea in interiorul parcelei, inaltimea maxima admisa, regim de inaltime, configurari accesuri clienti si aprovizionare.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari prevazute in P.U.Z. In scopul protectiei mediului natural si antropic, cat si in scopul apararii interesului public, a starii de sanatate a populatiei si protejarii imaginii estetice a peisajului, se va organiza si asigura salubritatea zonei studiate.

ART. 1. Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

La proiectarea si amplasarea constructiilor se va tine cont de prevederile studiului geotehnic, prevederile Avizului de gospodarie a apelor.

In vederea autorizarii noilor lucrari de investitii amplasate in perimetrul sistemelor de desecare Sanpetru, se va solicita avizul AniF-RA pentru protejarea acestor lucrari de imbunatatiri funciare conform Legii nr.138/ 2004 republicata si a Ordinului nr. 227/ 2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.

Pentru păstrarea integrității mediului se va avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrative al Agentiei pentru Protectia Mediului obtinut pentru lucrarea respectivă;
- realizarea de suprafete verzi amenajate cu rol de protecție și de ameliorare a calitatii aerului;
- stabilirea unor soluții de evacuare a apelor uzate care să asigure evitarea poluării factorilor de mediu;
- stabilirea unor soluții de colectare selectiva a deșeurilor, respectiv respectarea prevederilor art.5 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

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

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

ART.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se vor efectua obligatoriu foraje pe fiecare parcelă, conform legislației în vigoare.

ART.3. Expunerea la riscuri tehnologice

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării 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.

ART.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

6. Reguli de amplasare și retrașeri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din Regulamentul General de Urbanism și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

ART.6. Orientarea față de punctele cardinale

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de:

- orientare;
- vederi și perspective importante;
- asigurarea normelor de însorire și iluminat natural;
- amplasarea funcțiilor.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va sigura însorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

ART.7. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației. Limitele zonelor drumurilor (distanța de la marginea drumului până la marginea exterioară a zonei drumului), sunt următoarele:

- autostrăzi 50.00 m
- drumuri naționale 26.00 m
- drumuri județene 24.00 m
- drumuri comunale 20.00 m

Caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă etc. Pentru orice obiectiv ce urmează să se amplaseze în zona drumurilor publice (conf. HGR nr.36/29.01.1996 și Legea nr 82/1998) este necesar:

- acordul Ministerului Transporturilor pentru autostrăzi și drumuri naționale;
- acordul consiliilor județene și consiliilor locale pentru drumurile județene, comunale și străzi.

ART.8. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in P.U.Z. Aliniamentul este linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia conventionala care uneste fronturile constructiilor. Regimul de aliniere se stabileste prin P.U.Z. si R.L.U., prin stabilirea unei distante intre frontul cladirilor si un reper fix: aliniament stradal, axul strazii, aliniamentul trotuarelor. Este obligatoriu ca prin Certificatul de Urbanism sa se expliciteze modul de inscriere al aliniamentului, al regimului de aliniere si al regimului de inaltime pentru a se asigura coerenta fronturilor si a morfologiei tesutului urban.

Constructiile vor fi retrase de la aliniament, cu urmatoarele conditii:

Retragere aliniament Str. Mioritei : 4.00 m.

Pentru terenul reglementat, regimul de aliniere este stabilit in partea scrisa, precum si in plansa de Reglementari urbanistice (plansa 2).

ART.9. Amplasarea în interiorul parcelei

Distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate:

- la nord, nord- vest – 4.00 m- Strada Mioritei;
- la vest – 1.00 m- proprietati Biroul Vamal Bacau, nr. Cad. 68306;
- la sud – 1.00 m- Str. Apusului;
- la est – 1.00 m- cale de acces, proprietate nr. Cad. 74613.

Retragerea limitelor edificabilului fata de limitele laterale sau posterioare vor avea in vedere:

- Prevederile Codului Civil;
- Prevederile si recomandari sanitare specificate in avizele, acordurile si studiile ce se vor realiza si detalia la faza DTAC,
- normele de prevenire a incendiilor si interventia la incendiu;
- Normele de protectie a mediului.
- Raportul favorabil al informarii populatiei privind realizarea investitiei propuse.

Amplasarea constructiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata construita la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

Distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate:

- la nord, nord- vest – 4.00 m- Strada Mioritei;
- la vest – 1.00 m- proprietati Biroul Vamal Bacau, nr. Cad. 68306;
- la sud – 1.00 m- Str. Apusului;
- la est – 1.00 m- cale de acces, proprietate nr. Cad. 74613.

a) Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei

Pentru constructia supermarket, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum 1.00 m.

b) Amplasarea constructiilor față de limita posterioara a parcelei

Pentru constructia supermarket, retragerea de la limita posterioara de proprietate va fi de minimum 1.00 m.

c) In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran, in limitele edificabilului reglementat.

Amplasarea mijloacelor publicitare (panourilor publicitare, panouridirectoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si Regulamentul privind publicitatea stradala HCL nr. 290/ 31.07.2017 cu modificarile si completarile ulterioare si nu va afecta semnalizarea si semaforizarea existenta in zona, astfel:

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate;
- proiectia la sol a panoului publicitar (tip totem), avand inaltimea de 6.00 m, va fi in totalitate in interiorul proprietatii si se va amplasa la o distanta de maxim 2.00 m de limita proprietatii.

Inaltime maxima mijloace publicitare= +20.00 m

ART.10. Valori maxime POT, CUT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se face cu conditia incadrarii in indicii **P.O.T. si C.U.T. maximali** stabiliti pentru fiecare zona si subzona functionala.

In cadrul P.U.Z., pentru amplasamentul studiat, au fost stabiliti urmasorii indicatori :

- **POT maxim admis= 75 %**,
- **CUT maxim admis= 2.0 mp ADC/mp Teren** ,
- **Inaltime maxima= 12.50 m**

Indicatorii P.O.T. si C.U.T. vor fi corelati de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea fata de aliniament, pentru amplasarea in cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor si parcajelor, pentru stabilirea inaltimii constructiilor, pentru asigurarea spatiilor verzi si cu prevederile Codului Civil privind amplasarea in cadrul parcelei si fata de vecinatati.

7- Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, a parcarilor

ART.11. Accesuri carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor asigura in toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzator si a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu.

Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Amenajarea accesului se va realiza astfel:

ACCES AUTO APROVIZIONARE/ INTERVENTIE- Str. Mioritei, latime acces 9,00 m.

ACCES AUTO CLIENTI- Str. Mioritei, latime acces 9,00 m.

ACCES PIETONAL CLIENTI- str. Apusului, Str. Mioritei.

Capacitatile de transport admise sunt cele existente in zona de studiu, respectiv capacitati cu tonaj mare (pentru aprovizionare), in baza conventiilor incheiate cu autoritatile publice locale, in intervale orare prestabilite.

ART.12. Accesuri pietonale

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Se va solicita de catre administratia locala in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiilor de construire planul de sistematizare verticala, urmarindu-se in special:

- accesul se va face cu trepte, rampe pentru asigurarea accesului persoanelor cu handicap; asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 17 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme si circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora; amenajarea terenului pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizare, etc)
- interzicerea dirjarii apelor pluviale catre parcelele invecinate;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice.

ART.13. Parcaje

Stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice.

Constructii comerciale - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata construita a constructiei, pentru $A_c = \max 3000.00$ mp.

Se propune un numar total de **78 locuri de parcare**, din care se vor amenaja locuri de parcare destinate persoanelor cu dezabilitati, locuri de parcare pentru „mama si copilul”, respectiv locuri de parcare pentru masini electrice. Amplasarea locurilor de parcare in vecinatatea locuintelor respecta distanta de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat.

Disponerea pe parcela a locurilor de parcare se va conforma normelor sanitare în vigoare. Amplasarea locurilor de parcare supraterane, se va face la o distanță de minimum 5.00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.14. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, sau dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Asigurarea echipării edilitare se realizează conform planșei de specialitate din P.U.Z. (planșa 3-Reglementări – echipare edilitară).

ART.15. Realizarea de rețele edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite, prin rigole spre canalizare, și se va interzice prezenta surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi), în scopul evitării patrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Centrul comercial va beneficia de racorduri la utilități, apă rece pentru consum, canalizare, gaze naturale, energie electrică și telefonizare.

ART.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrările de rețele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART.17. Parcelare

Se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. și CAP.II pct. 9.1. din Regulamentul PUG.

ART.18. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor pe parcela reglementată

H Minim = +10.00 m;

H Maxim clădire propusă = +12.50 m.

Înălțime maximă mijloace publicitare = +20.00 m

ART.19 Aspectul exterior

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice

unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de covizibilitate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si structuri urbane existente adiacent.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%) sau cu sarpanta. Raportul plin – gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

10. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuiri

ART.20. Spatii verzi si plantate

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm. In cazul taierii unui arbore, se vor planta alti 10 arbori in perimetrul unor spatii publice din apropiere.

Procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat prin HGR nr. 525/ 1996) .

Spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate respectiv vor fi amenajate spatii verzi plantate cu rol decorativ și de agrement, minim 20% din totalul terenul proprietate.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru imbunatatirea constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase.

ART.21. Imprejmuiri

Imprejmuirile: spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc..

Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de 2,20 m (conform PUG). Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Deoarece toate echipamentele generatoare de zgomot se afla la parterul cladirii si pe cladire, fiind delimitate de exterior prin pereti, respectiv de aticul inalt, nu se impune realizarea unei protectii fonice.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

A.FUNCTIUNI

IS- zona institutii publice si servicii, **IS.co.** - subzona institutii comerciale.

CC- zona pentru cai de comunicatie, **CCr-** cai de comunicatie rutiera

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit).

B.SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA SI URBANISTICE

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica (dotari, retele de comunicatie, retele si echipamente tehnico-edilitare, amenajari cu caracter public).

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulatie pietonala si carosabila;

- stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art. 22. Functiuni admise:

Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, **functiuni comerciale cu caracter urban**, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Art. 23 Functiuni admise cu conditii:

Au fost stabilite pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate prin Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) si legislatia in vigoare, pentru:

- (1) protectia zonelor naturale de interes local (art.8 din R.G.U si CAP.II, pct. 4.6 din prezentul regulament;
- (2) protectia monumentelor si ansamblurilor istorice in interiorul limitei marcate cu raza de 100 m (art.9 din R.G.U., Legea nr. 41/1995, Legea nr. 56/1998, si CAP. II pct. 4.7 din prezentul regulament:
 - in subzonele cu constructii de importanta locala (ex: LM.u.e.15; LM.u.e.16, etc) se recomanda lucrari de intretinere, reparatii curente, reabilitare si imbunatatire a confortului edilitar;
 - in subzonele cu constructii de importanta nationala – ex. IS.ct.e.2.10, se recomanda lucrari de conservare si protejare;
 - interventii asupra acestora, se vor face cu acordul prealabil al Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, conform legislatiei specifice de protectie si punere in valoare;
 - in cazul executarii unor lucrari a unor fragmente de arhitectura veche, necunoscute in momentul autorizarii, trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei, conform prevederilor legale;
 - in interiorul zonei centrale precum si al zonelor protejate de interes national sau local se propune organizarea unui sistem de terasee alei pietonale;
 - in cadrul U.T.R.1 (Zona Centrala) spatiile publice necesita lucrari complexe de amenajare si punere in valoare prin realizarea de pavaje/dalaje ornamentale pentru circulatia pietonala, mobilier urban, plantatii joase si iluminatul fatadelor, studiate la nivel de detaliu si avizate de organele specializate.
- (3) protectia infrastructurii feroviare (art. 20) din R.G.U. modificat prin HGR nr. 789/1997, H.G.R. nr.44/1997, Legea nr.89/1998 si CAP. II pct. 6.3 din R.L.U.);
- (4) protectia sistemelor de alimentare si distributie cu energie electrica, termica, conductelor de gaze naturale, apa, canalizare si cailor de comunicatie (art. 11 din R.G.U. si CAP.II pct. 5.2 din din prezentul regulament) conform avizelor regiilor de specialitate, de la care se vor obtine traseele exacte ale retelelor tehnico-edilitare majore, precum si conditiile obligatorii de amplasare a constructiilor;
- (5) protectia cursurilor de apa si a lucrarilor aferente cursurilor de apa (Legea apelor nr.107/1996, art.7 din R.G.U. si CAP. II pct. 4.5 din prezentul regulament)
- (6) protectia sanitara fata de cimitire, unitati cu profil zootehnic, platforma de reziduuri solide si statia de epurare. (Ordin M.S. nr. 536/1997);
- (7) protectia statiei meteorologice (Legea apelor nr. 107/1996, art. 7(3) din R.G.U. si CAP.II pct. 4.5 din prezentul regulament).
- (8) Se admit locuinte de serviciu in conditiile stabilite de Legea 114/1996 si anume daca acestea sunt exclusiv locuinte destinate functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.
- (9) Pentru institutiile de invatamant se admit cladiri de cazare in sistem internat.

Art. 24. Functiuni interzise:

Este interzisa realizarea de:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza traffic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol (art.12 si art.14 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 si 5.5 din prezentul regulament;
- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise in zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto;
- orice utilizari, altele decat cele admise la art. 5 si art. 6.

Art. 25. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (P.O.T., C.U.T.)

POT max admis= 75 %,

CUT max admis=2.0,

H max= 12.50 m;

Pentru spatii verzi: POT minim= 20%.

Indicatorii POT si CUT propusi in plansa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectand limitele maxime admise si limitele edificabilului in raport cu limitele de proprietate.

Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de co construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime , precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

Procentul de ocupare a terenului POT reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrelor etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a teraselor a caror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1.80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Intocmit,

Arh. Ana PALAGHIA

Coordonator urbanism:

arh. ALIN ENVER HOBLEA