
**Elaborare Plan Urbanistic Zonal – CONSTUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚUL BACĂU**

Regulament Local de Urbanism

afferent

Planului Urbanistic Zonal

DATĂ ELABORARE:	AUGUST 2023
BENEFICIAR:	CONBAC IMOBILIARE S.A.
PROIECT NR.	DU 52
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
--------------------	-----------------------

- șef de proiect-	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Vlad DOBRESCU
	Urbanist Bianca VOCHINĂ



CUPRINS

1	DISPOZITII GENERALE.....	4
1.1	Rolul regulamentului local de urbanism	4
1.2	Baza legală a elaborarii	4
1.3	Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism	4
2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1	Reglementari privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2	Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	7
2.3	Indicatorii P.O.T . și C.U.T.	7
2.4	Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor	8
2.5	Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	9
2.6	Reglementari privind echiparea tehnico- edilitară.....	10
2.7	Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	10
2.8	Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi și imprejmuiri	10
3	PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	12
3.1	Generalitati: Caracterul zonei.....	12
3.2	Utilizare funcțională	12
3.2.1	Utilizări admise:	12
3.2.2	Utilizări interzise:	16
3.3	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	16
3.3.1	Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
3.3.2	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
3.3.3	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	17
3.3.4	Circulații și accese.....	17
3.3.5	Staționarea autovehiculelor	18
3.3.6	Parcaje.....	18
3.3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	19
3.3.8	Aspectul exterior al clădirilor	19
3.3.9	Condiții de echipare edilitară.....	20

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIAR:
CONBAC IMOBILIARE S.A
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

3.3.10	Spații libere și spații plantate	20
3.3.11	Imprejmuiri	21
3.4	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	22
3.4.1	Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	22
3.4.2	Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	22

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

C . U . I .
3 4 1 9 2 4 0 2
140/2669/2015
BUCUREȘTI
STR. PETRE TINA,
NR. 2, SECTOR 3

1 DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 66772 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului relementat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale *Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare* de pe teritoriul municipiului Bacău din judetul Bacău.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 4/26.04.2000, ale căror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău aprobat prin HCL Bacău nr. 84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr. 114/20.04.2026, HCL nr. 385/29.12.2016, HCL nr. 53/28.02.2022.

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIAR:
CONBAC IMOBILIARE S.A
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 4/26.04.2000 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;

RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

C . U . I .
3 4 1 9 2 4 0 2
1 6 0 / 2 6 6 9 / 2 0 1 5
B U C U R E Ş T I
STR. PETRE TINA,
NR. 2, SECTOR 3

2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al municipiului, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT-ul si CUT-ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;

2.1 Reglementari privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin *PLANSELE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – Zonificare functionala, regim juridic, plan ilustrativ, etc.*

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Protectia infrastructurii de îmbunătățiri funciare se realizează potrivit Ordinului MAPDR nr.227/2006 cu modificarile ulterioare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

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

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Bacău.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiant și imaginea civilizată.

2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

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, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza prezentei documentații de urbanism.

2.3 Indicatorii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la **Legea 350/2001**).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața

construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la **Legea 350/2001**).

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferentiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

2.4 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare, de alte reglementări specifice precum și de alineatele următoare.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zona de siguranță stabilită prin prezenta documentație cuprinde integral trotuarele străzilor, potrivit planșelor de reglementări urbanistice. În suprafața drumurilor și a zonelor de siguranță a acestora, în afară de semnalizări rutiere, plantații de aliniament și alte lucrări de siguranță circulației ori protecția proprietăților adiacente se pot amplasa elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Execuția lucrărilor admise în *zona de siguranță* a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în *zona de protecție* a drumurilor se

poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fața de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Prin prezenta documentație amplasarea construcțiilor se propune a se face retrasă de la aliniament.

Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.

Distante minime obligatorii

Distantele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte.

2.5 Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de

deplasare.

După finalizarea lucrărilor de amenajare a acceselor din zona drumurilor publice, amplasamentul (drumul public) va fi adus la stadiul și parametrii inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

2.6 Reglementări privind echiparea tehnico- edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform R.G.U. Se admit soluții provizorii de alimentare cu apă și canalizare, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului.

2.7 Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în prezenta documentație de urbanism, conform art. 31 – R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.8 Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U, precum și a CAP.II. pct.10.1 din RLU (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2026, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022).

Se recomandă dispunerea de locuri de parcare în interiorul parcelelor, prin amplasare lor în subsol, la sol sau în clădiri dedicate.

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitatea sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, în condițiile legii și ale regulamentelor în vigoare.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 3 la Regulamentul de urbanism al PUG Bacău (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2026, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022).

Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U. precum și prescripțiile CAP.II. pct.10.3 din RLU (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2026, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022).

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela și ele pot fi dublate de plantații cu garduri vii.

Zone cu restricții/interdicții de construire

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă conform HG nr. 930/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare precum și prescripțiile din Planul Urbanistic General și RLU, aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2026, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022.

3 PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1 Generalitati: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifica următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona funcțională IS – Zonă instituții comerciale ;
 - Subzona funcțională IS.co – Subzona instituții comerciale.
- Zona funcțională LC – Zona locuințelor colective ;
 - Subzonă funcțională LCp – Subzona locuințelor colective (cu max. P+5E și parter comercial).
- Zona funcțională LI – Zona locuințelor individuale;
 - Subzona funcțională LI p_a – Subzona locuințelor individuale construite în regim cuplat (tip I) ;
 - Subzona funcțională LI p_b – Subzona locuințelor individuale construite în regim cuplat (tip II) ;
 - Subzona funcțională LI p_c – Subzona locuințelor individuale construite în regim izolat.
- Zona funcțională P – Zonă parcuri, spații verzi, amenajări pentru sport, agrement ;
 - Subzona funcțională P.cs – Subzonă parcuri.
- Zona funcțională M – Zona mixtă ;
 - Subzona funcțională Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement.

3.2 Utilizare funcțională

3.2.1 Utilizări admise:

SUBZONA IS.co – Instituții comerciale

- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri
- Comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- Comert cu raza mare de servire:
 - centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
 - supermagazine cu Svân>1500 mp/ hipermagazine
 - mari magazine (centre comerciale) cu Svân>1500 mp

- comert specializat pe profile și servicii aferente, showroom-uri (bunuri de folosinta îndelungata: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Svân>400 mp
- magazine de materiale de construcții
- comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comert+servicii organizate în sistem mall
- Parcaje (la sol, în subsol sau în clădiri dedicate)
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații verzi amenajate
- Mobilier stradal
- Structuri publicitare

SUBZONA LCp – Locuințe colective

- Locuințe colective cu parter liber pentru alte funcțiuni;
- La parterul clădirilor sunt permise următoarele utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și care nu produc zgomot, mirosuri și alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare:
 - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, grădiniță, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet psihologic și psihoterapie cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, etc
 - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică: fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc

- Sedii firme și alte clădiri de birouri
- Parcaje (la sol, în subsol sau în clădiri dedicate)
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații verzi amenajate
- Mobilier stradal
- Structuri publicitare
- Locuri de joacă pentru copii

SUBZONA LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Locuințe individuale în regim de construire cuplat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Parcaje;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.

SUBZONA LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Locuințe individuale în regim de construire cuplat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Parcaje;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.

SUBZONA LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Locuințe individuale în regim de construire izolat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Parcaje;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.

SUBZONA P.cs – Parcuri

- Spații plantate amenajate;
- Parcuri sau scuaruri;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Puncte de alimentație publică, de difuzare a presei sau pentru flori, în construcții provizorii cu sc. max. = 15.00 mp, specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru integrare;
- Terenuri de sport;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea

- spațiilor verzi plantate și accesul la activități permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Parcaje (la sol)

SUBZONA Ms -Zona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- Clădiri în care sunt permise următoarele utilizări :
 - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, grădiniță, scentru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, cabinete de psihologie/ psihopedagogie, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică: fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
 - Sedii firme și alte clădiri de birouri
- Parcaje (la sol, în subsol sau în clădiri dedicate);
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații verzi amenajate
- Mobilier stradal
- Structuri publicitare
- Locuri de joacă pentru copii
- Dotări sportive și de agrement:
 - Spații plantate amenajate;
 - Terenuri de sport;

- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.

3.2.2 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

3.3.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona Ms – Mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament = min. 5,00 m

3.3.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

In principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- retragerea de la limitele laterale = min. 5,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- retragerea de la limitele laterale = min. 5,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- clădirile se vor alipi limitelor posterioare ale parcelor;
- retragerea de la limitele laterale = min. 3,00 m;

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- clădirile se vor alipi uneia dintre limitele laterale ale parcelor;
- retragerea față de limita la care nu se va alipi clădirea este de min. 3,00m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- retragerea de la limitele laterale = min. 3,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- retragerea de la limitele laterale = min. 5,00 m;
- retragerea de la limitele posterioare = min. 5,00 m;

3.3.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

3.3.4 Circulații și accese

- calea de acces auto principală la amplasament este Calea Romanului,. Prin prezentul PUZ se propune realizarea în incintă a unui nou sistem de circulații rutiere (carosabil, trotuar, spațiu verde aliniament, parcări).
- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minimum

3,50 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate ;

- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

3.3.5 Staționarea autovehiculelor

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcela nou creată din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele noi create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ, dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterrane, situate la o distanță de max. 250 m de imobil.

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele noi create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele noi create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele noi create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

Pentru Subzona Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele noi create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ, dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterrane, situate la o distanță de max. 250 m de imobil.

3.3.6 Parcaje

- Necesarul de locuri de parcare va respecta Anexa nr.3 la RLU PUG (aprobat cu HCL Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin HCL nr.114/20.04.2026, HCL nr.385/29.12.2016, HCL nr.53/28.02.2022)
- Pentru zona LI (LI p_a, LI p_b, LI p_c) locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei.
- Pentru zonele Ms și LCp amenajarea locurilor de parcare necesare este permisă în

interiorul parcelei (la sol, subsol sau în clădiri dedicate) dar și în clădiri dedicate și parcaje supraterane, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil

- Pentru zona IS.co locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu in interiorul parcelei.
- Pentru toate situatiile se intrezice staționarea autovehiculelor pe domeniul public, in locuri neamenajate

3.3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depași 10.00 m la cornișă (P+2E).

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective (cu max. P+5E și parter comercial)

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depași 20.00 m la cornișă (P+5E).

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depași 7.00 m la cornișă (P+1E).

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depași 7.00 m la cornișă (P+1E).

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depași 7.00 m la cornișă (P+1E).

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depași 12.00 m la cornișă (P+2E).

În toate cazurile este permisă construirea subsolurilor.

3.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si eventualelor anexe;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de caracterul general al zonei;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor;

- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă.
- serviciile profesionale vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50×100 cm. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public sau la limita acestuia.

3.3.9 Condiții de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apa si canalizare si cu conditia respectării normelor de protecție sanitară si obtinerii avizului Agentiei de Protecție a Mediului, dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apă a noilor construcții se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Bacău.
- se vor monta hidranti exteriori, pentru dotarea zonei cu infrastructura necesara stingerii unor eventuale incendii, în conformitate cu legislația în vigoare.
- canalizarea apelor uzate se va realiza prin racord la sistemul central al municipiului Bacău.
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se va realiza prin bransamentul existent la rețeaua ce alimenteaza municipiul Bacău sau prin alte soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare.
- se recomanda si utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile.
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale, ce alimentează municipiul, la care terenul are acces prin partea estică sau prin alte soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare.

3.3.10 Spații libere și spații plantate

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata parcelei reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantat.

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- spatiile verzi vor reprezenta minim 10% din A.C.D ;
- amenajarea spațiilor verzi se va realiza pe terenurile reglementate ca **P.cs**
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda

vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor reglementate;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate.

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- spațiile verzi vor reprezenta minim 70% din suprafața parcelelor reglementate (30% grad de mineralizare);

Pentru Subzona Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- spațiile verzi vor reprezenta minim 10% din A.C.D;
- amenajarea spațiilor verzi se va realiza pe terenurile reglementate ca **P.cs**
- spațiile neconstruite și neocupate de acces, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate .

3.3.11 Imprejmuiri

- Zonele de dotări și cele comerciale, precum și zona locuințelor colective nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase, decorative
- În cazul locuințelor individuale se vor respecta următoarele:
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
 - Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.
 - Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Este recomandată în toate cazurile îngrădirea minimală sau transparentă

3.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

3.4.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- P.O.T. max. = 50%

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- P.O.T. max. = 40%

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- P.O.T. max. = 40%

3.4.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru Subzona IS.co – Instituții comerciale

- C.U.T. max. = 1,5

Pentru Subzona LCp – Locuințe colective

- C.U.T. max. = 2,4

P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
ÎN MUNICIPIUL BACĂU,
JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIAR:
CONBAC IMOBILIARE S.A
AMPLASAMENT:
CALEA ROMANULUI,
Mun. Bacău, Jud. Bacău
nr. cad. 84064, 84065,
64987, 69576, 69577

Pentru Subzona LI p_a – Locuințe individuale în regim cuplat (tip I)

- C.U.T. max. = 0,8

Pentru Subzona LI p_b – Locuințe individuale în regim cuplat (tip II)

- C.U.T. max. = 0,8

Pentru Subzona LI p_c – Locuințe individuale în regim izolat

- C.U.T. max. = 0,8

Pentru Subzona P.cs – Parcuri

- Nu este cazul.

Pentru Subzona Ms – Subzona mixtă a dotărilor comerciale, de servicii , sportive și de agrement

- C.U.T. max. = 1,2

Întocmit,
Urb. Georgiana PÎRVU



RLU

PROIECTANT:

URBAN
open GIS

C. U. I. 34192402
140/2669/2015
BUCUREȘTI
STR. PETRE TINA,
NR. 2, SECTOR 3