



proiectare arhitectură, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

PROIECT NR. 41 / 22.05.2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

**HALA PRODUCTIE TAMPLARIE METALICA+STICLA
TERMOPAN, POST TRAFU SI IMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT :

Jud. Bacau, Municipiul Bacau,
str. Poligonului nr.99;

BENEFICIAR : S.C. BARRIER S.R.L.

FAZA P.U.Z. EXEMPLAR NR. 1

Data elaborării : 2026

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 41 / 22.05.2025,
Denumire: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE
METALICA+STICLA TERMOPAN, POST TRAFO SI
IMPREJMUIRE
Amplasament: Jud. Bacau, Municipiul Bacau,
str. Poligonului nr.99.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. Certificat de urbanism
5. Avize
6. Extras de carte funciara
7. Contract v-c
8. Studiu Geo
9. Memoriu de prezentare+regulament

PIESE SCRISE:

U0	Incadrare in localitate a zonei;	Sc 1:5000
U1	Analiza situației existente;	Sc 1:500
U2	Propuneri de reglementari urbanistice – Zonificare functionala;	Sc 1:500
U3	Propuneri de ilustrare urbanistica a zonei studiate;	Sc 1:500
U4	Circulatia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica;	Sc 1:500
U5	Echipare edilitara;	Sc 1:500

Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU

11



S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 41 / 22.05.2025,
Denumire: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE
METALICA+STICLA TERMOPAN, POST TRAFU SI
IMPREJMUIRE
Amplasament: Jud. Bacau, Municipiul Bacau,
str. Poligonului nr.99.

LISTA DE SEMNATURI

ARHITECTURA – S.C. PRODOMUS S.R.L.

ADL. CĂTUNEANU MARIAN

ADL. CĂTUNEANU MARIAN



EDILITARE

ING. STOICA ANGELICA.....



S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 41 / 22.05.2025,
Denumire: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE
METALICA+STICLA TERMOPAN, POST TRAFU SI
IMPREJMUIRE
Amplasament: Jud. Bacau, Municipiul Bacau,
str. Poligonului nr.99.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumire proiect: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE
METALICA+GEAM TERMOPAN, POST TRAFU SI
IMPREJMUIRE;
Faza PUZ;
Amplasament: Jud. Bacau, Municipiul Bacau, str. Poligonului nr. 99;
Beneficiar: SC BARRIER SRL;
Proiectant urbanism: SC PRODOMUS SRL BACAU;
Coordonator urbanism: arh. Marian CATUNEANU.

1.2 – OBIECTUL PUZ

Obiectul lucrării constă în:

- Introducerea în intravilan a suprafeței de $S=7.200$ mp;
- Schimbarea destinației din „teren agricol - extravilan” în teren intravilan cu funcțiunea de „zonă instituții publice și servicii” în vederea construirii unei hale de producție a tamplariei metalice + geam termopan.
- Amplasarea unui post trafo;
- Imprejmuirea terenului aflat în proprietatea investitorului.

Deși reglementările urbanistice se vor elabora strict pentru zona studiată, Planul Urbanistic Zonal trebuie să vizeze următoarele aspecte:

- necesitatea dezvoltării și modernizării profilului stradal de acces la SC BARRIER SRL prin incinta SC ELECTRIC-PLUS SRL;
- amenajarea acceselor auto și pietonale în incinta studiată;
- amenajarea parcarilor necesare staționării vehiculelor în incinta SC BARRIER SRL.
- amenajarea spațiilor verzi;

Accesul pe amplasament se face din Strada Poligonului, prin incinta SC ELECTRIC-PLUS SRL. catre SC BARRIER SRL printr-un drum de servitute pentru accesul necesar aprovizionarii, respectiv al angajatilor.

Cele mai apropiate clădiri de amplasamentul SC BARRIER SRL sunt halele industriale și anexele SC ELECTRIC-PLUS SRL, la 19,28 m de limita amplasamentul SC BARRIER SRL.

Terenul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu.

Conform Certificatului de Urbanism în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și rețea de alimentare cu gaze-naturale, urmând a se solicita avize de la deținătorii rețelelor, pentru faza PUZ.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 15 din 04.02.2025 eliberat de Consiliul Județean Bacău;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău;
- Planul Urbanistic General al Comunei Luizi-Calugara;
- Studiu geotehnic aferent proiectului;
- Actualizarea datelor topografice;

1.4 DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE:

Beneficiarul studiului este proprietarul imobilului cu numerele cadastrale 89257, 88580, 67340, 63259, 63573, 63260 cu suprafața totală teren de $S=53398,00 \text{ m}^2$, categoria de folosință arabil, situat în intravilanul Municipiului Bacău, parțial în Comuna Luizi-Calugara. Conform precizărilor din Certificatul de Urbanism nr. 15 din 04.02.2025 eliberat de Consiliul Județean Bacău, funcțiunea stabilită prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău este de zonă pentru institutii publice și servicii, zona aeroportuara rezervată și totodată, zona terenuri agricole în extravilan pe UAT Luizi-Calugara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău, zona studiată s-a dezvoltat cu preponderență spre o zonă institutii publice și servicii, zona aeroportuara rezervată și o parte din terenul beneficiarului în zona terenuri agricole în extravilan Comuna Luizi-Calugara.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

De-a lungul timpului zona a cunoscut o dezvoltare caracterizată prin extinderea zonei de institutii publice și servicii.

Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului este predominant ocupată de funcțiuni specifice zonei de institutii publice și servicii, completată de zona aeroportuara rezervată și o parte din terenul beneficiarului în zona

terenuri agricole în extravilan Comuna Luizi-Calugara. Astfel dezvoltarea activităților specifice funcțiunii de zonă instituite publice și servicii se va realiza prin introducerea în intravilanul UAT Comuna Luizi-Calugara a suprafeței necesare completării spațiului verde și parcarilor aferente investiției propuse.

2.2 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află atât pe teritoriul administrativ al Municipiului Bacău cât și pe teritoriul administrativ al UAT Comuna Luizi-Calugara.

Amplasamentul beneficiarului în suprafață de 53398,00 m² (măsurată) este situat pe două UAT-uri respectiv, Municipiul Bacău și Luizi-Calugara.

Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu, în suprafață de 53398,00 m², este cuprinsă în teritoriul administrativ al UAT BACĂU în suprafața de S=35673,81 mp și în UAT Luizi Calugara cu suprafața de 17724,19 mp.

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, acest amplasament este situat în zona de trecere de la terasa medie spre terasa inferioară a râului Bistrița - unitate reprezentată din punct de vedere geologic prin depuneri aluvionare fin sedimentare (preponderent prăfoase - nisipoase) cu caracteristici geotehnice variabile, de grosimi reduse, urmate de un orizont grosier (pietriș cu bolovăniș și nisip) bine dezvoltat, cu grosimea cuprinsă între 6,50 - 8,50 m. Aceste depozite sunt de vârstă Cuaternară, dispuse discordant peste formațiuni mai vechi, marnoase, aparținând Miocenului superior, ce constituie fundamentul semistâncos al regiunii. În orizontul grosier este cantonată pânza de apă freatică, la adâncimi cuprinse între -6,0 m și -15,0 m de la cota terenului natural, fiind alimentată de râul Bistrița, cu afluenții săi din zonă Trebeș, Bârnat, Limpedeș etc.

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate.

2.4 – CIRCULAȚIA

Accesul pe amplasament se face din Drumul Județean 119 existent, la Vest de proprietatea beneficiarului, prin incinta SC ELECTRIC PLUS SRL, cu acceptul scris al acesteia. Această cale de acces are o lățime de 9,00 m.

Trama strădală nu dispune de trotuare sau de rigole de preluare a apelor meteorice.

Trama strădală nu dispune de canalizare și iluminat public.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din Drumul Județean 119.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, locurile de parcare (5,00 x 2,50m) aferente, și anume 334 locuri de parcare.

2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Conform P.U.G. BACAU SI PUG LUIZI-CALUGARA, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: „*zonă instituții publice și servicii*” – (intravilan), arabil – intravilan cat si extravilan, zona aeroportuara rezervata, iar din punct de vedere al utilizării terenurilor, vecinătățile sunt în mare parte libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: teren cu categoria de folosință arabil – în intravilan.

Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominat arabil(intravilan) și în o anumita parte zonă arabil (extravilan).

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit pentru investitii, a zonei este redus, ceea ce conturează posibilitatea extinderii și dezvoltării ei cu rol de „*zonă instituții publice și servicii*”. Principala oportunitate o constituie suprafața de teren liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Întrucât zona studiată dispune de clădiri cu destinația de institutii, cu un fond construit recent, calitatea fondului construit este foarte buna.

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

Având o dinamică redusă din punct de vedere al dezvoltării, în cadrul zonei de studiu nu există funcțiuni complementare asociate.

Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi este redusă. Pe amplasamentul beneficiarului va fi amenajat un spatiu verde cu suprafata de $S=14811,81$ mp, reprezentand 27,74 % din total teren reglementat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru zona Vrancea. În prezent neexistând construcții nu au fost raportate pagube materiale sau umane ale cutremurelor din anii 1940 respectiv 1977, care au afectat în întregime spațiul național.

Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă un set de elemente ce se constituie în disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație:	- Terenul studiat nu are acces amenajat la Strada Poligonului (N.C.84974)	- Amenajarea accesului în incinta din Drumul local (N.C.84974).
Utilizarea terenului	- terenul este liber de construcții – funcțiunea – teren arabil	- Schimbarea destinației terenului
Spatii plantate	- nu exista în limita proprietății	- Se vor amenaja
Probleme de mediu:		
- zone cu riscuri naturale	- nu exista	
- zone cu riscuri antropice	- nu exista	
- nivel ape freatice	- 7 m	
- condiții de fundare	- bune	
- surse de poluare	- nu exista	
Protejarea zonelor:		
- cu valoare de patrimoniu	- nu exista	
- pe baza normelor sanitare	- nu exista	
- fata de constr. + culoare th.	- nu exista	
- cu destinație speciala	- nu exista	
- zone poluate	- nu exista	

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 15 din 04.02.2025 eliberat de Consiliul Județean Bacău, zona este echipată cu rețele de utilități. Pentru racordarea la ele (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare, gaze) vor fi necesare lucrări suplimentare, de extindere, realizându-se pe cheltuială beneficiarului.

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă în zona.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin extinderea și racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Instalație de climatizare

Se vor monta aparate de aer condiționat pentru hala propusă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Relația cadru construit - cadru natural se definește prin următoarele:

- investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând posibila dezvoltare urbanistică a teritoriului.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea ceea ce o va face atractivă pentru viitori investitori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul introducerii în intravilan a suprafeței de $S=7.200$ mp și schimbarea destinației din „teren agricol - extravilan” în teren intravilan cu funcțiunea de „zonă instituții publice și servicii” în vederea construirii unei hale de producție a tamplăriei metalice + geam termopan, respectiv zonă circulație rutieră și amenajări aferente pentru a putea fi modernizată strada în vederea respectării actualelor standarde și normative.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este liber de construcții și fără sarcini;
- terenul prezintă o declivitate usoară, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 0,70m între zona superioară (vest-ul amplasamentului) și zona inferioară (estul amplasamentului).
- soluția propusă nu va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzilor.

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- continuitate a dezvoltării zonei de servicii;
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european.

SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA:

Soluția propusă nu va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzilor.

Amplasamentul nu necesită intervenții în vederea eliminării sau diminuării factorilor de risc având în vedere lipsa acestora.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău și Planul Urbanistic General al Comunei Luizi-Calugara, amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren intravilan și extravilan, în prezent liber de construcții.

Funcțiunea predominantă: „zonă instituții publice și servicii”

Conform Certificatului de Urbanism nr. 15 din 04.02.2025 eliberat de Consiliul Județean Bacău pentru terenul aflat în extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicatorilor de control.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor „zonelor de instituții publice și servicii”, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție urbanistică unitară.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

Zone incluse în zonificarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	Apă Sol Aer	• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi • Colectarea apelor uzate prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare a localității • Construirea unitară pe parcele pentru evitarea construirii haotice a locuințelor individuale pentru a preveni tasarea solurilor • Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele • Deșeurile provenite din grădini vor fi transformate în compost printr-o pubelă specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșeuri nepericuloase, rezultate din procesul de producție a tamplăriei metalice + geam termopan urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșeuri generate de amplasament sunt:

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / ambalaje din plastic
- deșeuri din sticlă
- deșeuri din metal

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să asigure accesul auto pe amplasament, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicate în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*, pentru a putea face posibile aceste intervenții:

- crearea cale de acces cu lățimea de 9,00m;
- crearea rigolelor pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil;
- extinderea rețelei de iluminat public;

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din DJ119.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, locuri de parcare (5,00 x 2,50m)
-334 locuri de parcare.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața zonei studiate este de $S=732.109,41 \text{ m}^2$, din care suprafața zonei reglementate este de $S=53.398,00 \text{ m}^2$, cu încadrarea de folosință actuală: teren cu categoria de folosință arabil parțial în intravilan, conform certificatului de urbanism.

Poziția clădirilor în teren, conform planșei U3 – PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIAT, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U2 – PROPUNERI DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 20,00m față de limita de proprietate vest
- la o distanță de 5,00m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 16,02m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate nord

Regimul de aliniere este delimitat spre interiorul parcelei la o distanță de 407,50m față de drumul județean 119.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului propus:

- Regimul de înălțime maxim admis → P+1
- POT maxim admis → 55,00%
- CUT maxim admis → 0,55

BILANT TERITORIAL					
ZONA STUDIATA	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata(mp)	% din total	Suprafata(mp)	% din total
	ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII	262664,31	35,88	269864,31	36,86
	ZONA AEROPORTUARA REZERVATA	183933,91	25,12	183933,91	25,12
	ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	1882,69	0,26	1882,69	0,26
	EXTRAVILAN	283628,50	38,74	276428,50	37,76
	TOTAL ZONA STUDIATA	732109,41	100,00	732109,41	100,00
AMPLASAMENT	EXTRAVILAN	7200,00	13,48	0,00	0,00
	INTRAVILAN	46198,00	86,52	53398,00	100,00
	CONSTRUCTII (S construit)	0,00	0	29026,64	54,36
	ALEI PIETONALE ACCESE, PARCARI	0,00	0	9559,55	17,90
	SPATIU PLANTAT IN INCINTA	0,00	0	14811,81	27,74
	TOTAL TEREN:	53398,00	0	53398,00	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă, care urmează a fi extinsă până în dreptul investiției propuse.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă, care urmează a fi extinsă până în dreptul investiției propuse.

În incintă vor fi prezente următoarele colectoare după cum urmează:

1. Colectoare de canalizare a apelor menajere

Apele uzate menajere rezultate de la instalațiile interioare sunt preluate de caminele menajere exterioare, și conduse la rețeaua de canalizare. Pe colector se vor amplasa cămine de vizitare la intersecții și schimbări de direcții.

2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe învelitoarea construcției:

Preluarea apelor meteorice de pe acoperiș se realizează printr-un sistem clasic, realizat din receptori terasă prevăzuți cu parafrunzar metalic și coloane de coborâre montate perimetral pe clădire. Coloanele sunt realizate din țevă de canalizare care deversează în spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va fi alimentat cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate întocmit de o firmă acreditată. Pentru aceasta va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat, B.M.P.T.

Instalațiile electrice interioare vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalațiile electrice cuprind:

- racord electric și telefonic;
- instalații electrice și de iluminat, prize

- instalatii de telefonie

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare. Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

Telecomunicații

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

Gospodărirea comunală

Preluarea deșeurilor menajere provenite din activități de producție și de consum se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Deșeurile rezultate sunt:

- deșeuri menajere, respectiv deșeuri provenite din activități de producție și de consum, cum ar fi metal, sticlă și hârtie. Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată, situată la o distanță minimă de 10m de cel mai apropiat geam. Vor fi preluate periodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (sol, apă, aer), fiind o activitate de asamblare, astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

APE

Ape de suprafață

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșeizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafață.

AER

Activitățile de asamblare și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

SOL

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșeizare a canalizării exterioare asigură protecția mediului.

NIVELUL FONIC

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat în suprafață de 732.109,41mp, din care terenul beneficiarului în suprafața de S=53.398,00 mp, va genera următoarele obiective de utilitate publică:

- amenajarea cii de acces
- extinderea rețelei de distribuție a apei
- extinderea rețelei de canalizare
- extinderea rețelei de gaze
- extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ			
NR.	DENUMIRE OBIECTIV	CATEGORIE DE INTERES (național, județean, local)	DIMENSIUNI (*) (Suprafață, lungime)
1	Modernizarea străzii	Local	Suprafața 2726,98mp =

2	Extinderea rețelei de distribuție a apei	Local	Lungime ≈ 75ml
3	Extinderea rețelei de canalizare	Local	Lungime ≈ 75ml
4	Extinderea rețelei de gaze naturale	Local	Lungime ≈ 75ml
5	Extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice	Local	Lungime ≈ 75ml
(*) Dimensiunile obiectivelor de investiții (suprafețe, lungimi) vor fi stabilite cu precizie prin studii și proiecte de specialitate la momentul realizării acestora			

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei studiate pentru crearea unei soluții optime de realizare a investiției propuse precum și a spațiilor verzi amenajate necesare.

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

5. ANEXE

U0	Incadrare în localitate a zonei;	Sc 1:5000
U1	Analiza situației existente;	Sc 1:500
U2	Propuneri de reglementari urbanistice – Zonificare functionala;	Sc 1:500
U3	Propuneri de ilustrare urbanistica a zonei studiate;	Sc 1:500
U4	Circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;	Sc 1:500
U5	Echipare edilitară;	Sc 1:500

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

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

1. După aprobarea în CTATU în cadrul Consiliului Județean Bacău a prezentei documentații terenul va fi amenajat conform reglementărilor P.U.Z.
2. A doua etapă constă în extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică până în dreptul amplasamentului.
3. După amenajarea terenului se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.

4. După obținerea Autorizațiilor de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum și locurile pentru parcare a utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o săptămână.
5. A cincea etapă este construirea propriuzisă a obiectivelor propuse, operațiune estimată a dura 24 luni.
6. După terminarea construcțiilor se vor realiza branșamentele la utilități, etapă estimată a dura două luni de zile.
7. Etapa a șaptea va consta în realizarea căilor de acces și a trotuarelor, etapă ce va dura trei luni de zile.
8. În a opta etapă se vor realiza zonele de spații verzi propuse.
9. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.

NR. ETAPA	Denumire investiție	Valoare estimată (lei)	Surse de finanțare	Durata estimată
1	Extinderea rețelei de alimentare cu energie	20.000	proprii	4 luni
2	Întocmire proiect faza D.T.A. C.	21.000	proprii	9 luni
4	Realizarea organizării de șantier	6.300	proprii	1 săptămână
5	Construirea propriuzisă a obiectivelor propuse	400.000	proprii	24 luni
6	Branșamentele la utilități	120.000	proprii	2 luni
7	Realizarea căilor de acces și a trotuarelor	30.000	proprii	2 luni
8	Realizarea spațiilor verzi propuse prin proiect	10.000	proprii	1 lună
9	Recepția lucrărilor realizate			



Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. Dispoziții generale

- 1.1 - Rolul RLU
- 1.2 - Baza legală a elaborării
- 1.3 - Aria de aplicare
- 1.4. – Conditii de aplicare
- 1.5 – Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- 3.1 - Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 3.2 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 3.3 - Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 3.4 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 3.5 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP. IV - Zonificarea funcțională

- 4.1 - Unități și subunități funcționale
- IS - Institutii si servicii

CAP. V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul Municipiului Bacau si Localitatii Luizi-Calugara.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aplica regulile și principiile generale de urbanism pe suprafața de teren studiată asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respective protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publică al administrației locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 și 5 din Legea 350 din 2001) reglementările urbanistice prevăzute prin RLU aferent PUG aprobat al Municipiului Bacau, și PUG Luizi-Calugara, privind:

- regimul de construire,
- funcțiunea zonei,
- înălțimea maximă admisă,
- POT,
- CUT,
- retragerea clădirilor față de aliniament,
- distanțele față de limitele laterale,
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Obiectul PUG constă deci în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația PUG stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacau, respectiv Comuna Luizi-Calugara.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului

aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standard tehnice în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului bazate pe principiile dezvoltării durabile.

Cele mai importante reglementări sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996;
- Prevederile documentației de urbanism Plan Urbanistic General al Municipiului Bacău;
- Prevederile documentației de urbanism Plan Urbanistic General al Comunei Luizi-Călugăra;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată.
- -Noul Cod Civil - Legea nr. 287/2009
- -Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001
- -Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General
- -Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice -Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- -Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- -Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții - republicată cu modificările ulterioare
- -Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- -Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- -Legea nr 7/1996 -a cadastrului și publicității imobiliare -republicată în 2013
- -Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificată cu O.G.nr. 43/1997 cu modificările ulterioare
- -Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- -Legea 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- -Ordinul 119/2014 privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației
- -Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- -HGR nr 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

1.3 - Aria de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform planșei U2.

Reglementari urbanistice zonificare face parte din intravilanul Municipiului Bacau și al Comunei Luizi-Calugara si constituie domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism .

1.4 - Conditii de aplicare

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ - pentru:

**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE METALICA+GEAM
TERMOPAN, POST TRAFU SI IMPREJMUIRE**

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Terenul nu este amenajat;
- Amenajarea unei cai de acces la amplasament;
- Incinta nu are amenajat un acces auto si pietonal;
- Pe teren nu exista retele edilitare
- Zona reglementata prin P.U.G. Municipiului Bacau se afla partial in zona pt institutii publice si servicii si partial in extravilan;
- regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectia mediului;
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- reglementari specific detaliate -permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ.

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Bacau vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Terenul se afla situat in intravilanul Municipiul Bacau, in suprafata de S=35.673,81mp si S= 17.724,19 mp in extravilan Com. Luizi-Calugara, fiind in proprietatea SC BARRIER SRL.

Vecinatati ale terenului luat in studiu:

Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - NR. CAD 86228;
- la Vest - SC ELECTRIC PLUS SRL BACAU;
- la Sud - proprietate particulara BUTACU ION SI MARIA NR. CAD 63574;

- la Est - NR. CAD 86228, drum de pamant;

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau terenul se afla in: ZONA PT INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII cu un regim de inaltime de max. P+1.

Prin PUZ se propune schimbarea destinatiei din „teren agricol - extravilan” în teren intravilan cu functiunea de „zonă instituții publice și servicii” cu suprafata de S=7200,00 mp, suprafata de teren ce apartine UAT LUIZI-CALUGARA, in scopul CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE METALICA+GEAM TERMOPAN, POST TRAFU SI IMPREJMUIRE

in:

IS - zona institutii publice si servicii

1.5 – Aprobarea Regulamentului de Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Bacau, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate , este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .
 - Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ.
 - Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege.
 - Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.
 - Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.
- Masurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului. Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului, daca e cazul.

Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988- Acustica urbana, si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se va tine cont de indicatiile si recomandările din Studiul Geotehnic.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

AMPLASAREA CLĂDIRII FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile propuse vor fi amplasate izolat pe parcela, in limitele edificabilului din planul de Reglementari urbanistice - in functie de solutia aleasa la faza DTAC - PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate in plansa de reglementari.

Regim de aliniere - limite edificabil:

- la o distanță de 5,00 m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 20,00 m față de limita de proprietate vest
- la o distanță de 16.02 m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 1,20 m față de limita de proprietate nord

În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

VALORI MAXIME POT, CUT

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- Edificabilul zonei - conform planșei de reglementari
- Procentul maxim de ocupare a terenului este: P.O.T. = 55,00 %
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
- Coeficientul de utilizare a terenului este: C.U.T. = 0,55

Indicatorii POT și CUT propuși în planșa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectând limitele maxime admise și limitele edificabilului în raport cu limitele de proprietate.

Bilanțul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza de obținere a autorizației de construire să se studieze dimensiunile și gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmând a se încadra în reglementările prezentului PUZ referitor la valorile maxime admise POT, CUT, regim de înălțime, precum și distanțe ale limitelor edificabilului față de limitele de proprietate.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime P, ($h_{\max} = 8,20\text{m}$), încadrându-se în regimul de înălțime a zonei.

3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.
- Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.
- Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, conform: **RGU 525 reactualizat: Anexa 1**, locurile de parcare ($5,00 \times 2,50\text{m}$) aferente, și anume - 334 locuri de parcare.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale conform planșei PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIAȚE – U3.
- Este prevăzut un acces auto pentru clienți - doar din partea de VEST a amplasamentului din Calea de acces SC ELECTRIC PLUS SRL BACĂU.
- Emisiile de noxe nu vor depăși indicii admisi conform normativelor în vigoare și prevederile legislative în acest sens.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru

consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarului, pe parcaje amenajate.
- Se vor respecta prevederile din Anexa nr. 5 la R.G.U. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.

3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, telefonie si internet prin racordarea la retelele existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

3.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiată are o forma ce permite amplasarea constructiilor, realizarea acceselor si amenajarilor.

Suprafata parcelei permite functionarea corecta a obiectivului cu toate cerintele sale.

CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructiile vor fi amplasate pe parcela respectand limita edificabilului din planul de Reglementari urbanistice - in functie de solutia aleasa la faza DTAC -PT.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

3.5 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi respectate prevederile art. 34 si Anexei 6 la RGU.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile nu trebuie sa intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Împrejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu înalțimi de maxim 2.00m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejurimi cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțeste cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spatiilor libere si a împrejurimilor, în special acelor vizibile de pe caile de comunicatie publice.

IV. ZONIFICARERA FUNCȚIONALA

4.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de 53398,00mp aferenta obiectivului propus .

Funcțiunea zonei fiind stabilita ca IS-zona institutii publice si servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- Circulație pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

funcțiuni administrative, funcțiuni financiar bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban si extraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de invatamant, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuire (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuire. **UTILIZĂRI INTERZISE:** construcții care prin destinație produc noxe, construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii; construcții care nu sunt legate direct de activitati permise în zona; tarabe, chiscuri; plantații si amenajari ambientale înalte. POT max=75%, CUT max=2.

Utilizari permise cu conditionari:

- construcțiile si instalațiile destinate activitatii aeronautice, cu respectarea normelor de protecție acustica precum si a limitelor de înalțime si a retragerilor fata de diversele componente ale zonelor de siguranța a terenurilor de aeronautica, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă; se impune delimitarea suprafetelor de teren aflate în zonele de siguranța (servituti aeronautice) care vor fi luate în evidenta cadastrala prin grija organelor desemnate de Ministerul Transporturilor.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil in circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru zona de instituții și prestări servicii ce se propune a se realiza pe proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

IS sr- servicii

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

IS instituții și prestări servicii

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Se admite amplasarea următoarelor :

funcțiuni administrative, funcțiuni financiar bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban si extraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de invatamant, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuire (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuire. **UTILIZĂRI INTERZISE:** construcții care prin destinație produc noxe, construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii; construcții care nu sunt legate direct de activitati permise in zona; tarabe, chiscuri; plantații si amenajari ambientale inalte. POT max=75%, CUT max=2.

Art. 2 – utilizări permise cu condiții

Utilizari permise cu conditionari:

- construcțiile si instalațiile destinate activitatii aeronautice, cu respectarea normelor de protecție acustica precum si a limitelor de inaltime si a retragerilor fata de diversele componente ale zonelor de siguranța a terenurilor de aeronautica, înscrise in avizul conform emis de autoritatea competenta; se impune delimitarea suprafețelor de teren aflate in zonele de siguranța (servituti aeronautice) care vor fi luate in evidenta cadastrala prin grija organelor desemnate de Ministerul Transporturilor.

Art. 3 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 4 – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și

deteriorând finisajul acestora

- depozitări de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru.

Art. 2 – amplasarea față de drumurile publice

Construcția propusă se va amplasa la o distanță de 16,02 m de limita proprietatii din Sud, respectiv la 1,20 m față de latura de Nord a proprietății.

Art. 3 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirea propusă se va amplasa la o distanță de 20,00 metri față de latura de Est a proprietății pe aliniamentul propus conform plansei U3.

Art. 4 – Amplasarea în interiorul parcelei

- 16,02 m față de limita de proprietate din Sud.
- 20,00 m față de limita de proprietate din Vest.
- 1,20 m față de limita de proprietate din Nord.
- 5,00 m față de limita de proprietate din Est.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 – accese carosabile

- clădirea va avea asigurat accesul din Calea de acces pe latura de Est, astfel încât lățimea acesteia să fie 9,00m.

Art. 2 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- clădirea propusă va fi dotată cu electricitate și instalații de apă – canal proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare prin racordarea la rețelele existente în zonă.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate.

Art. 2 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 1 - parcelare

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

Art. 2 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este P (8,20m).

Art. 3 – aspectul exterior al construcțiilor

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

Art. 4 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max} = 55%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max} = 0,55

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

Art. 1 – parcaje

Se prevede un număr de 334 de locuri de parcare . Numarul de locuri de parcare a fost stabilit in urma incadrarii functiunii propuse la ZONĂ INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII, conform: **RGU 525 reactualizat: Anexa 1.**

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 2 – spații verzi

Se va realiza un procent de 27,74% de spații verzi amenajate pe amplasamentul studiat. Numarul de locuri de parcare a fost stabilit in urma incadrarii functiunii propuse la ZONĂ INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII, respectiv, conform: **RGU 525 actualizat: Anexa 6.**

Art. 3 - împrejurimi

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80, împrejuririle de pe celelalte limite ale parcelelei vor fi opace vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietate.

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

Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU



arh. Marian CATUNEANU

