

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI  
HOTĂRÂRE

privind aprobare PUZ - „Construire spații comerciale și locuințe colective”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, jud. Bacău

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 27.02.2026.

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Comănești, nr. 16715 din 12.01.2025;
- Raportul de specialitate nr. 16715/b din 12.01.2026, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești, prin care propune aprobare PUZ privind investiția: „Construire spații comerciale și locuințe colective”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, jud. Bacău;
- Solicitarea primită din partea SSR INVEST&LOGISTIC GRUP S.R.L., prin Lungu Sorin, nr. 16566/09.01.2026;
- Avizul de oportunitate, nr. 03 din 19.05.2025;
- Avizul Consiliului Județean Bacău, nr. 54 din 23.12.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

**În conformitate cu:**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Planul Urbanistic General al orașului Comănești și Regulamentul General de Urbanism, aferent;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului din orașul Comănești, aprobat prin HCL nr. 56/31.05.2012.

**În temeiul art. 129, alin. 6, lit. c, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă următoarea**

**HOTĂRÂRE :**

**Art.1** Consiliul Local Comănești aprobă documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul: „Construire spații comerciale și locuințe colective”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, jud. Bacău, beneficiar SSR INVEST&LOGISTIC GRUP S.R.L., prin Lungu Sorin, conform proiectului nr. 04/2025, întocmit S.C. C.C. URBAN DÉCOR S.R.L. Bacău, anexă la prezenta.

**Art.2** Documentația se aprobă în următoarele condiții:

- respectarea destinației pentru care s-a aprobat documentația;
- obținerea autorizației de construire cu achitarea taxelor corespunzătoare;
- obținerea avizelor și acordurilor corespunzătoare;
- respectarea arhitecturii și cromaticii din zonă.

**Art.3** Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 36 luni de la data adoptării.

**Art.4** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, SSR INVEST&LOGISTIC GRUP S.R.L., prin Lungu Sorin, precum și tuturor Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor interesate din cadrul U.A.T. Orașul Comănești, pentru ducere la îndeplinire și poate fi contestată în termen de 30 de zile de la comunicare la Tribunalul Bacău.

**Președinte de ședință,  
Consilier local  
Florin Ionuț Cozma**



**Contrasemnează,  
Secretar general  
jurist Daniela Chirilă**

Nr. 9  
Din 27.02.2026

01167A LA HCL NR. 9 / 27.02.20

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin\_arh@yahoo.com

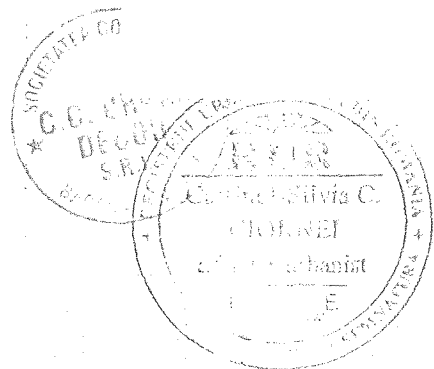
PR. NR. 04 / 2025

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

URBANISM:

arh. Catrinel Ciornei

<b>JUDEȚUL BACĂU</b>	
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Nr. <u>53</u> din <u>23.12.2025</u>	
Semnătura .....	



S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin\_arh@yahoo.com

---

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT  
LISTĂ DE SEMNĂTURI  
BORDEROU  
MEMORIU DE PREZENTARE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PIESE DESENATE

U0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1: 5000
U1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc.1: 1000
U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	sc. 1: 500
U3 – REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1: 1000
U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1: 1000

<b>JUDEȚUL BACĂU</b>
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 59 din 23.12.2014
Semnătura .....

## MEMORIU DE PREZENTARE

PROIECT NR.4/2025

### Cuprins

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

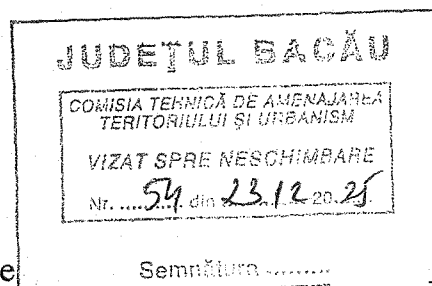
#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

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

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

#### 4. Concluzii



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. **Denumire lucrare:** P.U.Z. – Construire spații comerciale și locuințe colective

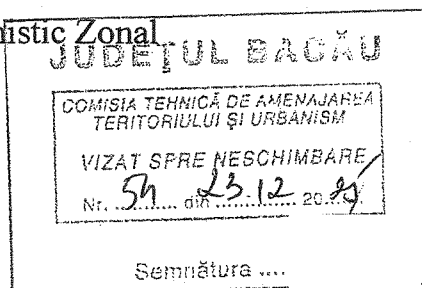
2. **Amplasament:** Str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Oraș Comănești

3. **Beneficiar:** S.S.R. INVEST & LOGISTIC GRUP S.R.L.

4. **Proiectant general:** S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. **Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal

6. **Data elaborării:** Mai 2025



### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 45 din data 27.03.2025 eliberat de Primăria Orașului Comănești și studiază suprafața de 11,70 ha, din care 32.295 mp proprietate a beneficiarului, în raport cu vecinătățile acesteia.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unor construcții cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivelor propuse, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului din zonă industrială în zonă mixtă locuințe colective, instituții publice, comerț și servicii, pentru suprafața de 17.328 mp aflată în partea de sud a proprietății și schimbarea destinației inițiale în zonă instituții publice, comerț și servicii pentru parcelele din partea de nord a proprietății, în suprafața de 14.574 mp, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

## Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Asupra amplasamentului studiat, prin P.U.G. este instituită funcțiunea de zonă agenți economici cu profil industrial și depozitare.

Planul Urbanistic General al orașului Comănești prevede pentru această zonă următoarele:

Funcțiune dominantă : activități economice de tip industrial, prelucrarea lemnului.

Funcțiune complementară, compatibilă zonei: zonă verde amenajată, perdele de protecție.

Utilizări permise: unități economice industriale, activități productive pentru mici întreprinzători, zonă verde amenajată, perdele de protecție.

Utilizări interzise: locuințe, obiective de utilitate publică

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Oraș Comănești și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea apelor (nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996;
- Codul civil;

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 54 din 23.12.2015

Semnătura .....

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Comănești, în partea central estică a acestuia, în Unitatea Teritorială de Referință nr. 16. Această unitate teritorială de referință are ca funcțiune dominantă funcțiunea de industrie depozitare ce coexistă cu funcțiunea de locuire alcătuită din locuințe individuale cu caracter urban și regim de înălțime P, P+1.

În partea de nord a amplasamentului studiat, funcțiunea inițială instituită prin P.U.G Comănești asupra terenurilor a fost modificată printr-o documentație de tip P.U.Z. și transformată în zonă mixtă depozitare, instituții publice, comerț și servicii.

În timp, întreaga zonă adiacentă amplasamentului și-a schimbat destinația instituită prin P.U.G. și a devenit o zonă de interes pentru dezvoltarea de instituții și servicii (Kaufland, Dedeman) precum și locuințe colective.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul partea central estică a orașului Comănești. Terenul studiat, în suprafață totală de 32.295 mp are categorie de folosință curți-construcții și este compus din 32 de parcele.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord : strada Moldonei, DN 12A, domeniu public
- la Est : proprietăți private, (zonă industrie/depozitare) și strada Nicolae

Bălcescu

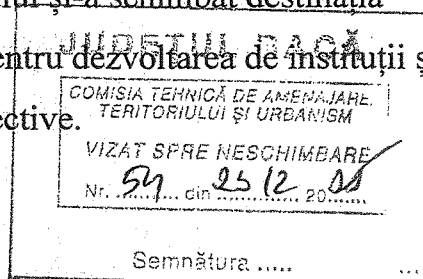
- la Sud : strada Nicolae Bălcescu
- la Vest : drum cotă indiviză, număr cadastral 60559 .

În prezent parcela cu număr cadastral 64585 există o construcție de tip industrial și două anexe ce uremează a se demola.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **Caracteristici geotehnice**

Din punct de vedere geologic structural, teritoriul orașului Comănești este



situat în Bazinul Comănești, care este o depresiune post-tectonică localizată la marginea exterioară estică a flișului Carpaților Orientali, pe cursul mijlociu al râului Trotuș, la sud de confluența râului Asău cu râul Trotuș, având în fundament și pe ramă depozite cretacice superioare și paleogene, cele de umplură fiind de vârstă neogenă. Bazinul Comănești este separat în mai multe cuvete prin praguri ale fundamentului paleogen. Depozitele de umplură se caracterizează prin prezența fundamentului sarmațian grezos, cu intercalații de cărbune, acoperit de cinerite meoțiene. Subsolul este bogat în cărbune brun (9 straturi de cărbune), de vârstă sarmațian superior, petrol și gaze naturale, de vârstă sarmațian inferior.

Amplasamentul de cercetat este dispus la nivelul terasei râului Trotuș, unitate în care reprezentative sunt depunerile grosiere, ce se constituie într-un orizont uniform de bolovăniș cu pietriș și nisip, dezvoltat sub un strat fin sedimentar, de regulă argilos-prăfos-nisipos, de vârstă cuaternară. Valea Trotușului și afluenții săi, fragmentează depresiunea Comănești, creând un număr de opt nivele de terasă, în mare parte pe versantul din dreapta. Cea mai mare extindere o au lunca neînundabilă (5-6 m altitudine relativă) și terasele de 10-12 m și 65-80 m altitudine relativă. Celelalte nivele de terasă au extindere mai redusă și apariții sporadice (respectiv terasele de 85-90 m, 95-110 m, 135-140 m, 175-180 m și 210-230 m altitudine relativă). Întreg complexul Cuaternar este dispus în discordanță de sedimentare peste formațiuni marno-grezoase aparținând Miocenului Superior.

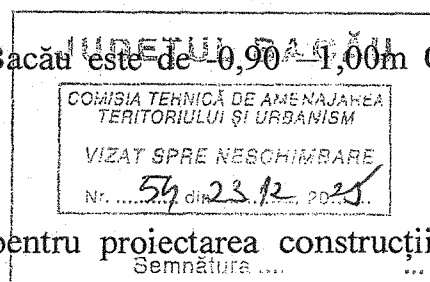
#### Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț în zona Bacău este de ~~0,90~~ ~~1,00~~ m CTN, conform STAS 6054 / 77.

#### Condiții seismice

Conform Normativului P100 – 1/2013, pentru proiectarea construcțiilor la acțiunea seismică, teritoriul României este împărțit în zone de ~~hazard~~ seismic. Hazardul seismic este descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g$  (accelerația terenului pentru proiectare) și prin valorile perioadei de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului considerat.

În condițiile seismice și de teren ale orașului Comănești, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) I.M.R. = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani,  $a_g = 0,35g$ ,  $T_c = 0,7s$



## Reteaua hidrografică

În ceea ce privește hidrologia zonei, nivelul pânzei freatice se află la adâncimi variabile, cuprinse în general între 2-25 m față de C.T.N., în funcție de grosimea stratului de argilă ce se găsește deasupra orizontului grosier (pietriș cu nisip și bolovăniș).

În zona amplasamentului, nivelul pânzei freatice este situat la adâncimi de 6-8 m față de C.T.N..

Reteaua hidrografică este formată din râul Trotuș, cu afluenții săi pârâul Asău și pârâul Urminiș pe partea stângă, pârâul Ciobănuș și pârâul Lapoș, pe partea dreaptă.

## Clima

Tipul de climă care se face simțită pe teritoriul orașului Comănești este temperat-continentală de tip montan.

Temperaturile medii anuale variază între 2°-3°C pe culmile montane înalte 6°-7°C în depresiune. Cantitățile anuale de precipitații au valori de 576-667 l/mp precipitațiile având un caracter torențial în sezonul cald, fapt ce se reflectă în regimul scurgerii apei și în frecvența mare a viiturilor.

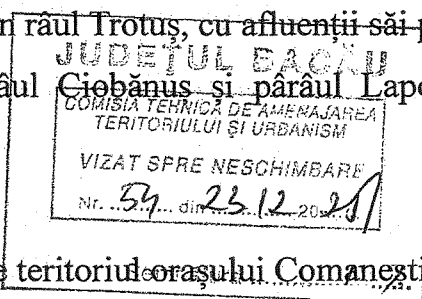
## Riscuri naturale

În conformitate cu Planul de amenajare a teritoriului național ( Legea 575 / 2001) – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, comuna Nicolae Bălcescu se încadrează astfel :

- cutremure de pământ – intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VIII ;
- din punct de vedere al inundațiilor, în Orașul Comănești doar local pe zonele de luncă joasă și în albia majoră a râului Trotuș, precum și la confluența cu afluenții săi, se pot manifesta inundații cu debite catastrofale ;
- din punct de vedere al alunecărilor de teren, doar local pe zonele de deal sau la contactul acestora cu terasa înaltă se pot produce eroziuni și alunecări mai ales în timpul săpăturilor pentru construcții.

Concluzia este că perimetrul constructibil prezintă o zonă relativ plană sau cu medie înclinare (în general conformă cu panta de curgere a râului Trotuș), stabilă, neafectată de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren, eroziuni, prăbușiri).

În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile



care, în condiții specifice (dizolvări în contact cu apele subterane sau lichefierii la șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafață.

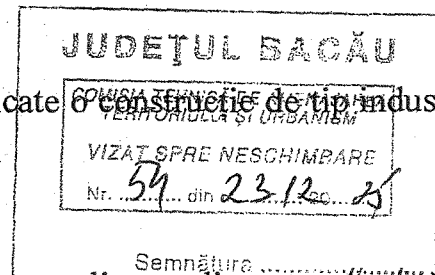
## 2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se face, pe latura de nord a proprietății prin intermediul unui drum în cotă indiviză ce are legătură directă cu strada Moldovei – DN 12A traversează orașul Comănești de la sud-est la nord-vest și face legătura acestuia cu orașul Târgu Ocna și comuna Ghimeș, precum și din strada Nicolae Bălcescu, în partea de sud a parcelelor studiate.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În cadrul zonei studiate terenurile sunt ocupate cu clădiri ce au funcțiunile de industrie, funcțiune mixtă instituții și servicii/industrie, instituții și servicii - în clădiri noi cu regim de înălțime P și înălțimi de 10,00 m, precum și locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+M.

Parcela cu număr cadastral 64585 are edificate 6 construcții de tip industrial și două anexe ce uremează a se demola.



## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de electricitate, canalizare, alimentare/cu apă, gaze naturale, telefonie.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Conform studiului geotehnic realizat pentru zona studiată rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau degradare. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate sau lichefiere.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma derulării procesului de informare a publicului, au rezultat observații și propuneri din partea publicului interesat privind realizarea obiectivului prezentei documentații și anume:

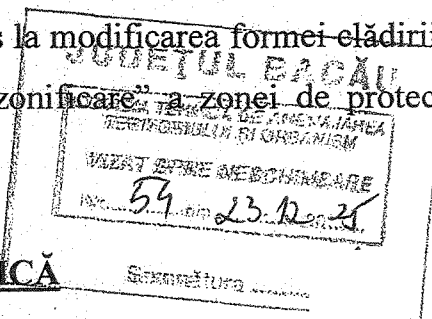
- S.C. DEDEMAN S.A. a solicitat prin adresa nr. 9416/09.09.2025 instituirea zonei de protecție a conductei de canalizare pluvială ce traversează amplasamentul beneficiarului.

În conștiință, pe planșele U2 și U3, ”Reglementări urbanistice zonificare”, respectiv ”Reglementări echipare edilitară” a fost marcată zona de protecție a

conducei specificate.

- Mazarine Energy România, prin adresa nr. 963/04.09.2025 semnaleză prezența sondei 1025 Comănești care impune restricții de construire în vecinătate. Astfel este invocat Ordinul nr. 278/03.10.1986 emis de Ministerul Minelor, Petrolului și Geologiei care, prevede distanțele la care se pot construi diferite obiective în vecinătatea sondei.

Conform acestui Ordin, investiția propusă se poate realiza la o distanță de 35 de m față de sondă, fapt ce a fost preluat și a condus la modificarea formei clădirii și marcarea în planșa de "Reglementări urbanistice zonificare" a zonei de protecție aferente.



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

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Anterior elaborării P.U.Z. au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- P.U.G. Oraș Comănești.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectului de structuri aferent obiectivului propus.

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

Pentru zona de instituții publice și servicii P.U.G. Comănești reglementează următoarele:

Utilizare funcțională:

Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, cultură, comerț, administrație, etc.).

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări exceptând obiective de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare P.U.G. Comănești reglementează următoarele:

Funcțiuni complementare: instituții publice, comerț și servicii.

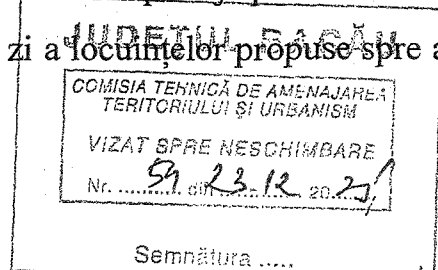
Funcțiuni compatibile: activități productive nepoluante, gospodărie comunală, zone verzi de protecție.

Utilizare funcțională:

Utilizări permise: locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale, locuințe individuale, dotări publice de interes general, comerț și servicii sociale, profesionale, activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul de amplasament este relativ plan, fapt ce nu crează dificultăți în amenajarea construcțiilor. Partea de vest și sud prezintă un peisaj spectaculos ceea ce conduce la orientarea pe cât posibil a spațiilor de zi a locuințelor propuse spre aceste puncte cardinale.



### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal în incinta beneficiarului, se propune a se realiza direct din DN12A, prin intermediul unui acces amenajat la km 81+404.00 dr. Intersecția se va realiza, asigurându-se o serie de amenajări, conform prevederilor normativului AND 600/2010 *Amenajarea la nivel a intersecțiilor pe drumurile publice*, după cum urmează :

- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație 2x3.50m ;
- intrarea respectiv ieșirea în/din incintă în drumul național DN12A se realizează numai cu relație de dreapta .

Accesul carosabil al consumatorilor și al personalului se va face din calea de acces principală, separat de accesul carosabil al autovehiculelor pentru aprovizionare și întreținere.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse perimetral construcțiilor.

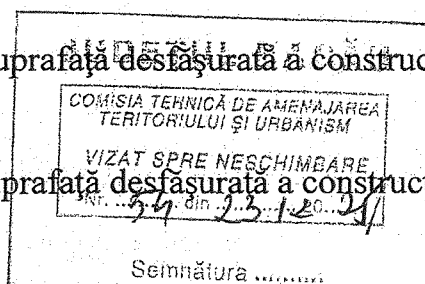
Accesul autospecialelor de pompieri se va face din drumul național, lungimea căii de acces fiind de min. 60 de metri, întorcerea acestora putându-se efectua în alveola de întoarcere propusă conform plansei de "Reglementări urbanistice, zonificare". De asemenea autospecialele pot ieși de pe amplasament pe o cale de acces cu lățime de 7,00 m ce debușează în strada Nicolae Bălcescu, pe latura de est a amplasamentului.

La faza ulterioară de proiectare vor fi detaliate și se vor respecta toate prevederile art. 2.6. "Condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu" din "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor" P 118-1/2025.

Anexa 5 "Necesarul de parcaje" a Regulamentului General de Urbanism prevede pentru construcțiile comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.



La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru spațiile comerciale propuse – un spațiu cu o suprafață aproximativă de 1700 mp și unul cu suprafață de 4555 mp sunt necesare  
 $1700:50+4555:40=34+114=148$  locuri de parcare.

Pentru această funcțiune se prevăd 160 de locuri de parcare dintre care 6 locuri pentru persoane cu dizabilități locomotorii, 6 locuri pentru persoane însoțite de copii precum și două locuri destinate vehiculelor electrice.

La calcularea necesarului de parcaje pentru zona mixtă unde se propune amplasarea de blocuri de locuințe, se va prevedea câte un loc de parcare pentru fiecare apartament precum și un minim de 6 locuri de parcare pentru funcțiunile de la parterul și mezaninul clădirilor.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

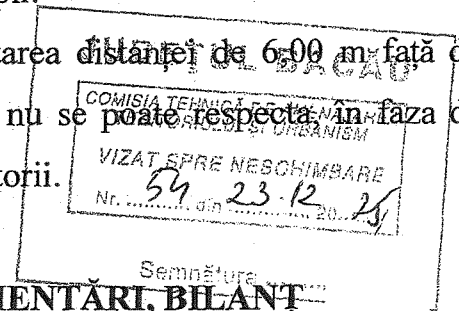
Amplasarea parcărilor se va face cu respectarea distanței de 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform art. A, lit. c) a OMS 119/2014.

Pentru varianta prezentată ca și posibilitate de mobilare a zonei mixte s-au prevăzut cinci clădiri cu funcțiune mixtă. La un număr estimat de 18

apartamente/clădire la care se adaugă cele 6 locuri pentru funcțiunile propuse rezultă un necesar de 24 de locuri de parcare/clădire.  $24 \times 5 = 120$  locuri de parcare.

În această variantă se propune realizarea a 160 de locuri de parcare care să deservească zona mixtă, dintre care 9 locuri pentru persoane cu dezabilități locomotorii, 7 locuri pentru persoane însoțite de copii.

Amplasarea parcarilor se va face cu respectarea distanței de 6,00 m față de construcțiile propuse. Acolo unde această distanță nu se poate respecta în fața de proiectare viitoare se vor propune măsuri compensatorii.



### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Obiectivul P.U.Z. constă în reglementarea schimbarea destinației terenului din zonă industrială în zonă mixtă locuințe colective, instituții publice, comerț și servicii, pentru suprafața de 17.328 mp aflată în partea de sud a proprietății și schimbarea destinației inițiale în zonă instituții publice, comerț și servicii pentru parcelele din partea de nord a proprietății, în suprafață de 14.574 mp,

Amplasarea construcțiilor se va face în terenul edificabil marcat conform planșei de "Reglementări urbanistice – zonificare".

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

Referindu-ne la toate parcelele ca la un tot unitar (ulterior se va proceda la alipirea terenurilor), edificabilul maxim va păstra o distanță minimă de 4,90 m față de limita de proprietate din nord în punctul sudic al acesteia și de 3,20 m în punctul estic al acesteia. Această limită reprezintă și regimul de aliniere reglementat. Față de limitele de proprietate din est și vest, edificabilul se va retrage cu o distanță de 5,00, față de limitele de proprietate din sud, se va retrage cu 3,00 m. Față de limita de proprietate intermediară din sud, nord și vest, edificabilul se va retrage cu 2,00 m.

Investițiile propuse pe amplasament vor păstra o distanță de 35,00 m față de sonda 1025 Comănești, conform Ordinului nr. 278/03.10.1986 emis de Ministerul Minelor, Petrolului și Geologiei.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a

terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile indicilor P.O.T. și C.U.T. au fost calculate luând în considerare suma suprafețelor studiate în prezenta documentație.

Indici urbanistici propuși prin proiect

Zonă instituții publice , comerț și prestări servicii

P.O.T. max. propus= 60%

C.U.T. max. propus= 1,80

Hmax = P +2, 13,00 m.

Zonă mixtă locuințe colective, instituții publice, comerț și prestări servicii

P.O.T. max. propus= 60%

C.U.T. max. propus= 3,00

Hmax = P+M+3, 17,00 m.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 54 din 23.12.2025

Semnătura .....

### BILANT TERITORIAL S = 32.295 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S mp	% din total	S mp	% din total
ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL INDUSTRIAL SI DEPOZITE	32.295	100	-	-
ZONA INSTITUTII PUBLICE , COMERT SI SERVICII	-	-	17.328	53,65
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII PUBLICE , COMERT SI SERVICII	-	-	14.574	45,13
DRUM			393	1,22
<b>TOTAL</b>	<b>32.295</b>	<b>100</b>	<b>32.295</b>	<b>100</b>

În zona de instituții publice și comerț , prestări servicii se pot amplasa construcții cu funcțiuni de învățământ, cultură, sănătate, birouri, comerț alimentar, nealimentar, prestări servicii nepoluante.

Clădirile de locuințe colective propuse pot avea spații comerciale la parter și mezanin. Spațiile comerciale vor putea primi funcțiuni de birouri, sedii de firmă, sedii financiar -bancare, comerț, prestări servicii, învățământ, sănătate, alimentație publică. Acestea se vor putea realiza și în clădiri separate.

A. plasare clădirilor în interiortul parcelelor studiate se va face cu respectarea prevecerilor OMS nr. 119 2014, actualizat, pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" și anume: **Articolul 3**

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

La calcularea necesarului de spații verzi se va ține cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate":

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor. Se vor considera 4 persoane pe apartament (4x18x5x2=720 mp). Pe amplasament, în zona mixtă se prevede realizarea unui spațiu verde amenajat de cca. 1096 mp care să deservească zona de locuințe și să aibă funcțiunea de loc de joacă și recreere. Raportat la funcțiunea spațiilor comerciale se va adăuga 10% din suprafața desfășurată a acestora, la suprafața rezultată aferentă locuințelor.

Pentru zona de instituții și servicii vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curți interioare afectată acestei funcțiuni.

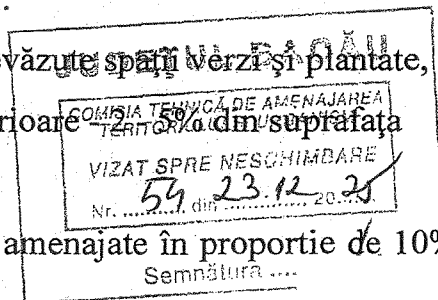
Pe amplasament se vor realiza spații verzi amenajate în proporție de 10% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuirea proprietății se poate realiza pe limitele acesteia pe laturile de sud, est și vest. Împrejmuirea pe latura de nord va păstra o distanță de 13,00 m față de axul drumului național.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament în europubele separate pe tip de deșeu și transportate la depozitul de deșuri de către o societate specializată .

### 3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeau publică existentă în zona amplasamentului.



Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivelor, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului. Apele menajere vor fi preluate de instalația de canalizare interioară și deversate în instalația exterioară.

Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către caminul de racord la rețeaua publică. Parcările vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Apele pluviale poluate vor fi preluate prin rigole și guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale poluate și trecute prin separatoarele de hidrocarburi propuse, urmând a fi descărcate către caminul de racord la rețeaua publică.

Energie electrică, este asigurată prin racorduri la rețeaua existentă în zonă.

Încălzirea și climatizarea spațiilor din construcțiile propuse se va realiza cu centrale termice alimentate cu gaze naturale.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

#### Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se vor produce elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada executiei lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

#### Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

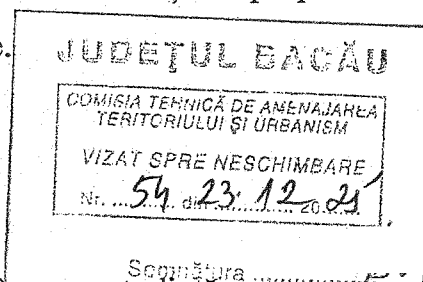
Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Apele pluviale poluate vor fi preluate prin rigole și guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale poluate și trecute prin separatoarele de hidrocarburi propuse, urmând a fi descărcate către caminul de racord la rețeaua publică.

#### Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a

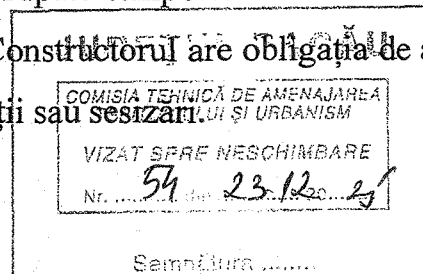


recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.



### **Gospodărirea deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Fluxul deșeurilor în perioada de exploatare a construcțiilor:

Ambalajele – carton, paleți din lemn sau plastic, folii de polietilenă, rezultate din desfacerea mărfurilor descărcate vor fi depozitate în interiorul spațiului de depozitare a mărfii până la ridicarea lor de către agenții interesați în refolosire sau de către firma de salubritate cu care s-a încheiat un contract de prestări servicii. Aceste deșeuri se predau operatorilor economici autorizați pentru activități de colectare/valorificare.

Mărfurile alimentare expirate, se vor depozita în interiorul unei lăzi de congelare cu capac (ladă frigorifică - SNCU) cu volum de 700 litri. Această ladă se va poziționa în apropierea accesului exterior din zona de recepție a mărfii, pentru a se asigura accesul facil al operatorilor economici autorizați pentru activități de colectare/eliminare/valorificare.

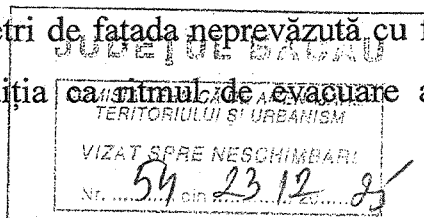
Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament în europubele separate pe tip de deșeu și transportate la depozitul de deșeuri de către o societate specializată. Se va ține cont de precizările

art. 4 al OMS 119/2014 și anume:

”La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare

a<sup>1</sup>) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca minimum de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.



#### Protecția calității aerului

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

De asemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.

Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate de asemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a împrăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate etc.);

- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată etc.

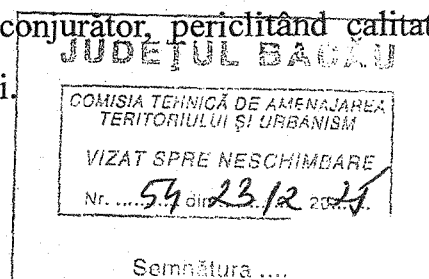
### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.



### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Investițiile ce urmează a se realiza pe amplasamentul studiat vor fi finanțate din surse proprii.

#### Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și proprietate publică de interes local și național.

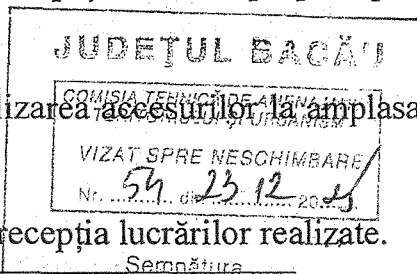
Pentru realizarea obiectivelor propuse nu sunt necesare schimburi de teren și nu există obiective de utilitate publică, investițiile propuse urmând a fi suportate ca și costuri de beneficiar din surse proprii.

### **3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune

următoarea eşalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Oraşului Comăneşti a prezentei documentaţii se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obţinerea Autorizaţiei de construire se va proceda la realizarea organizării de şantier. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platformele de depozitare a materialelor şi pentru parcare utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o săptămână.
3. A treia etapă este construirea propriuzisă a obiectivelor propuse, operaţiune estimată a dura 24 luni.
4. După terminarea construcţiilor se vor realiza bransamentele la utilităţi, etapă estimată a dura o lună de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea aleilor şi parcărilor din incintă propuse, etapă ce va dura o lună de zile.
6. Etapa a şasea constă în realizarea spaţiilor verzi propuse prin proiect, etapă ce va dura două săptămâni.
7. Etapa a şaptea va consta în realizarea accesului la amplasament, etapă ce va dura o lună de zile.
8. Ultima etapă a proiectului va fi recepţia lucrărilor realizate.



NR. ETAPA	Denumire investiție	Valoare estimată (lei)	Surse de finanțare	Durata estimată
1	Întocmire proiect faza D.T.A. C.	150.000	proprii	6 luni de la aprobarea P.U.Z. în C.L. Comăneşti
2	Realizarea organizării de şantier	25.000	proprii	1 săptămână
3	Construirea propriuzisă a obiectivelor propuse	2.250.000	proprii	24 luni
4	Bransamentele la utilităţi	80.000	proprii	1 lună
5	Realizarea aleilor şi parcărilor	105.000	proprii	1 lună
6	Realizarea spaţiilor verzi propuse prin proiect	55.000	proprii	2 săptămâni
7	Realizarea accesului la amplasament	65.000	proprii	1 lună
8	Recepţia lucrărilor realizate			

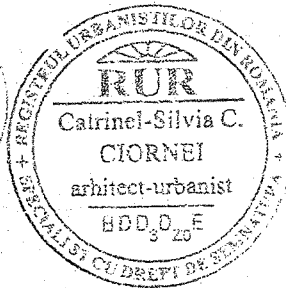
#### 4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru crearea unei zone de instituții publice, comerț și servicii și a unei zone mixte de locuințe colective și instituții publice, comerț și servicii ce se va realiza cu respectarea legislației în vigoare și care să îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

Pentru ca acest studiu sa 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.

<b>JUDEȚUL BACĂU</b>
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. <i>54</i> / <i>23.12.25</i>
Semnătura .

Întocmit ,  
Arh. *Catrinel Ciornei*



S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin\_arh@yahoo.com

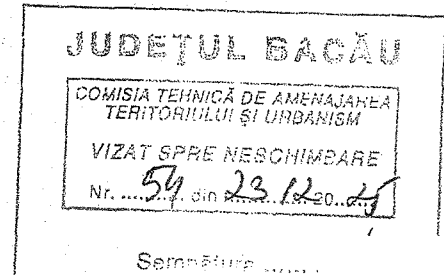
---

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Conținut:**

### **CAP. I DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.
- 1.3 Aria de aplicare
- 1.4 Condiții 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 de amplasare și 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 împrejmui

### **CAP. IV ZONIFICAREA FUNCIONALĂ**

4. Unități și subunități funcționale

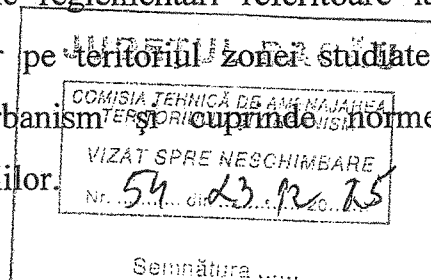
### **CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCIONALE**

---

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.



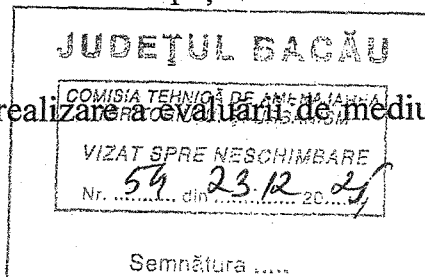
### 1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are la bază legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodării Apelor / privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 modificata cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind regimul juridic al drumurilor.



Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

### 1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona reglementată în cadrul acestui P.U.Z. Amplasamentul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei U0 "Încadrare în teritoriu" este situat în intravilanul orașului Comănești, în partea central estică a acestuia .

### 1.4 Condiții de aplicare

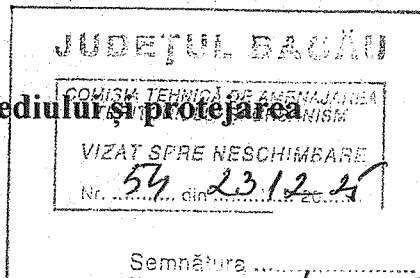
Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

### 1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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



#### Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se vor produce elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada executiei lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

#### Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Apele pluviale poluate vor fi preluate prin rigole și guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale poluate și trecute prin separatoarele de hidrocarburi propuse, urmând a fi descărcate către căminul de racord la rețeaua publică.

#### Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Constructorul va asigura:

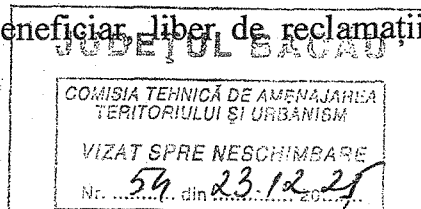
- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Fluxul deșeurilor în perioada de exploatare a construcțiilor:

Ambalajele – carton, paleți din lemn sau plastic, folii de polietilenă, rezultate din desfacerea mărfurilor descărcate vor fi depozitate în interiorul spațiului de depozitare a mărfii până la ridicarea lor de către agenții interesați în re folosire sau de către firma de salubritate cu care s-a încheiat un contract de prestări servicii. Aceste deșeuri se predau operatorilor economici autorizați pentru activități de colectare/ valorificare.

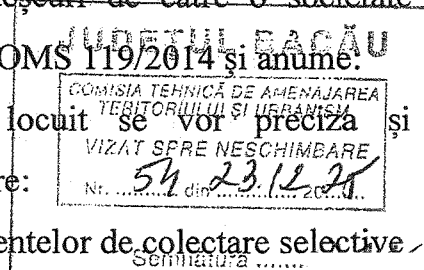
Mărfurile alimentare expirate, se vor depozita în interiorul unei lăzi de congelare cu capac (ladă frigorifică - SNCU) cu volum de 700 litri. Această ladă se va poziționa în apropierea accesului exterior din zona de recepție a mărfii, pentru a se asigura accesul facil al operatorilor economici autorizați pentru activități de colectare/ eliminare/ valorificare.



Semnătură

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament în europubele separate pe tip de deșeu și transportate la depozitul de deșuri de către o societate specializată. Se va ține cont de precizările art. 4 al OMS 119/2014 și anume:

”La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:



a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a depozitelor de deșuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare

a<sup>1</sup>) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșuri să fie zilnic.

### **Protecția calității aerului**

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

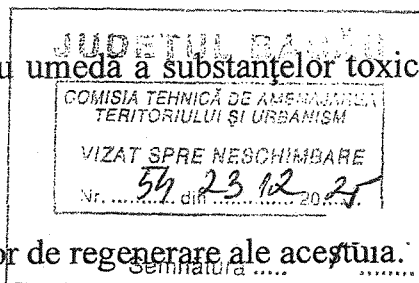
- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

De asemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.



Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate de asemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a împrăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate etc.);

- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată etc.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitanând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

### **Salubritate**

Deșeurile menajere cât și cele rezultate din activitățile ce se vor desfășura

pe amplasament vor fi colectate în europubele cu capac, , într-un spațiu special amenajat, desfășurat pe platformă de beton ce va fi dotat cu punct de apă și sifon de pardoseală pentru a permite spălarea pubelelor și a platformei de beton.

Deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri de către o societate specializată .

## 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și înfundațiilor conform O.M.S. nr.119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiul geotehnic privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

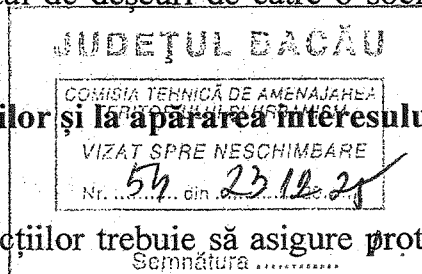
## CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 Anexa nr. 3 R.G.U.).

#### Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – R.G.U.).



Investițiile propuse pe amplasament vor păstra o distanță de 35,00 m față de sonda 1025 Comănești, conform Ordinului nr. 278/03.10.1986 emis de Ministerul Minelor, Petrolului și Geologiei.

### 3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –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 pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

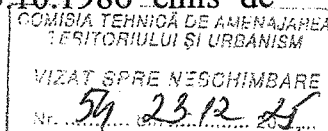
Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul carosabil și pietonal în incinta beneficiarului, se propune a se realiza direct din DN12A, prin intermediul unui acces amenajat la km 81+404.00 dr. Intersecția se va realiza, asigurându-se o serie de amenajări, conform prevederilor normativului AND 600/2010 *Amenajarea la nivel a intersecțiilor pe drumurile publice*, după cum urmează :

- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație 2x3.50m ;
- intrarea respectiv ieșirea în/din incintă în drumul național DN12A se realizează numai cu relație de dreapta .

Accesul carosabil al consumatorilor și al personalului se va face din calea de acces principală, separat de accesul carosabil al autovehiculelor pentru aprovizionare și întreținere.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.



### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zonă.

Conform aviz nr. 6096475705/26.05.2025 emis de Delgaz Grid S.A.:

- se vor respecta prevederile normativelor: Anexa - Ordinului A.N.R.E. 239/2019- actualizat cu modofocările din decembrie 2020 – Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice privind amplasarea obiectivelor în zonă; NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

### 3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele studiate urmează a se alipi în vederea obținerii autorizației de construire.

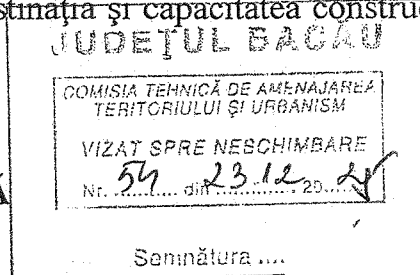
### 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

"Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției" - art. 34 din R.G.U.

## IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 4. Unități și subunități funcționale.

Prin prezenta documentație se reglementează zonă mixtă locuințe colective, instituții publice, comerț și servicii, pentru suprafața de 14.574 mp aflată în partea de sud a proprietății și schimbarea destinației inițiale în zonă instituții publice, comerț și servicii pentru parcelele din partea de nord a proprietății, în suprafață de 17.328 mp.



**V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI  
SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI SERVICII**

**Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1-** tipurile de subzone funcționale permise

**ISa** – subzona construcții administrative

**ISco** – subzonă construcții comerciale

**ISsr** – subzonă prestări servicii

**Art. 2** – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice

**Art. 3** – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)

- circulație pietonală și carosabilă

- staționare autovehicule (parcaje, garaje)

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

**Capitolul 2 – Utilizare funcțională**

**Art. 4** – utilizări permise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- comerț cu amănuntul;

- birouri;

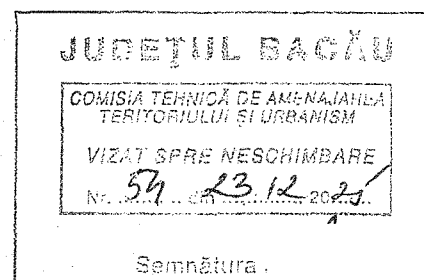
- servicii;

- sport și recreere în spații acoperite;

- parcaje la sol și multietajate;

- spații plantate – scuaruri;

- servicii de proximitate.



**Art. 5** – utilizări permise cu condiții

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

**Art. 6** – interdicții temporare

- nu este cazul

**Art. 7** – interdicții permanente

- se interzic următoarele utilizări:

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

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros

- depozitări de materiale refolosibile;

- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- 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;

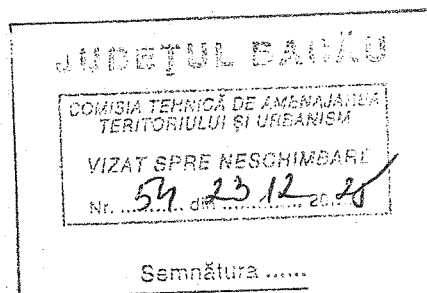
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

**Capitolul 3** – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

**3.1** Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 8** – orientarea față de punctele cardinale

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



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

**Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea distanțelor față de axul drumurilor, conform legii .

Se va păstra o distanță de minim 13,00 m față de axul DN2.

**Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va păstra o distanță de 4,90 m față de limita de proprietate din nord în punctul sudic al acesteia și de 3,20 m în punctul estic al acesteia și se va urmări paralelismul cu axul drumului național.

Distanța față de limita de proprietate din sud, care este aliniament va fi de 3,00 m.

**Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei**

Edificabilul maxim va păstra o distanță minimă de 4,90 m față de limita de proprietate din nord în punctul sudic al acesteia și de 3,20 m în punctul estic al acesteia. Această limita reprezintă și regimul de aliniere reglementat. Față de limitele de proprietate din est și vest, edificabilul se va retrage cu o distanță de 5,00, față de limitele de proprietate din sud, se va retrage cu 2,00 m.

**3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 12 – accese carosabile**

Accesul carosabil se va realiza pe latura de nord a proprietății direct din DN2 (E85) conform aviz emis de C.N.A.I.R.

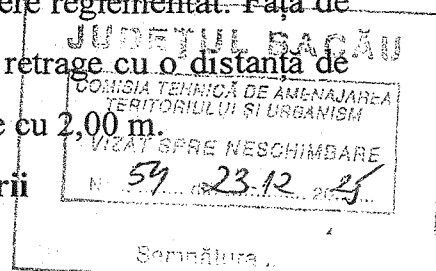
**Art. 13 - accese pietonale**

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

**3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente se va face cu respectarea



condițiilor impuse de deținătorii de rețele (cap. 3.3. din RLU).

**Art. 15** – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va fi realizată prin grija beneficiarului.

### **3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Art. 16** - parcelare

- în cazul unei reparcelări/dezmembrări parcelele nou create vor păstra aceleași reguli de construire stabilite prin prezentul regulament.

**Art. 17** – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

$H_{max} = P+2, 13,00$  m

**Art. 18** – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

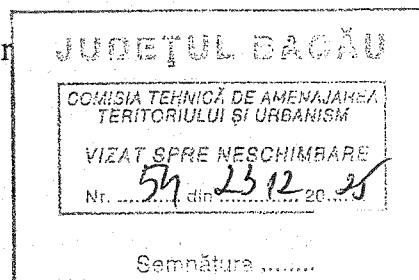
**Art. 19** – procentul de ocupare a terenurilor

(P.O.T. – % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

**P.O.T.max** = 60%

(C.U.T. – m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

**C.U.T.max** = 1,8.



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

**Art. 20** - parcaje

Anexa 5 "Necesarul de parcaje" a Regulamentului General de Urbanism prevede pentru construcțiile comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;

↓  
5/2



## ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INSTITUȚII PUBLICHE, COMERȚ ȘI SERVICII

### Capitolul 1 - Generalități

**Art. 1-** tipurile de subzone funcționale permise

**ISa** – subzona construcții administrative

**ISco** – subzonă construcții comerciale

**ISsr** – subzonă prestări servicii

**LC** – locuințe colective

**Art. 2** – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice , comerț, servicii și locuințe colective

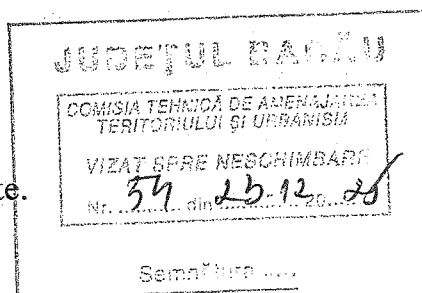
**Art. 3** – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

### Capitolul 2 – Utilizare funcțională

**Art. 4** – utilizări permise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- birouri;
- servicii de sănătate;
- creșă, grădiniță, afterschool
- sport și recreere în spații acoperite;



- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate – scuaruri;
- servicii de proximitate
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

**Art. 5** – utilizări permise cu condiții

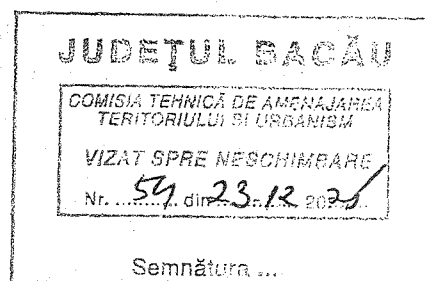
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

**Art. 6** – interdicții temporare

- nu este cazul

**Art. 7** – interdicții permanente

- se interzic următoarele utilizări:
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - depozitare en-gros
  - depozitări de materiale refolosibile;
  - depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - 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;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

### Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

#### 3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

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

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

##### Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea distanțelor față de axul drumurilor, conform legii.

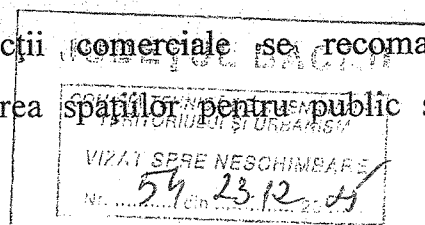
##### Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Distanța față de limita de proprietate din sud, care este aliniament va fi de 3,00 m.

##### Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 2,00 m față de limita de proprietate din nord la vecinătatea cu zona de instituții și servicii propusă. Față de limitele de proprietate din est și vest, edificabilul se va retrage cu o distanță de 5,00, față de limitele de proprietate din sud, se va retrage cu 3,00 m.

Amplasare clădirilor în interiorul parcelelor studiate se va face cu respectarea prevederilor OMS nr. 119 2014, actualizat, pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al



populației” și anume: **Articolul 3 (1)** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

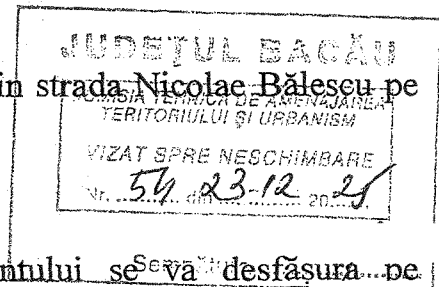
### **3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 12 – accese carosabile**

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Nicolae Bălescu pe latura de sud a proprietății.

#### **Art. 13 - accese pietonale**

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.



### **3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente se va face cu respectarea condițiilor impuse de deținătorii de rețele (cap. 3.3. din RLU).

#### **Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va fi realizată prin grija beneficiarului.

### **3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 - parcelare**

- în cazul unei reparcelări/dezmembrări parcelele nou create vor păstra aceleași reguli de construire stabilite prin prezentul regulament.

#### **Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

$H_{max} = P+M+3, 17,00 \text{ m}$

**Art. 18** – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

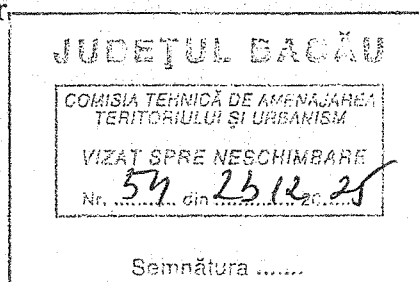
**Art. 19** – procentul de ocupare a terenurilor

(P.O.T. – % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

**P.O.T.max = 60%**

(C.U.T. – m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

**C.U.T.max = 3,0.**



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

**Art. 20** - parcaje

La calcularea necesarului de parcaje se va prevedea câte un loc de parcare pentru fiecare apartament precum și un minim de 6 locuri de parcare pentru funcțiunile de la parterul și mezaninul clădirilor.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

Amplasarea parcarilor se va face cu respectarea distanței de 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform art. A, lit. c) a OMS 119/2014.

Pentru varianta prezentată ca și posibilitate de mobilare a zonei mixte s-au prevăzut cinci clădiri cu funcțiune mixtă. La un număr estimat de 18 apartamente/clădire la care se adaugă cele 6 locuri pentru funcțiunile propuse rezultă un necesar de 24 de locuri de parcare/clădire.  $24 \times 5 = 120$  locuri de parcare.

În această variantă se propune realizarea a 160 de locuri de parcare care să deservească zona mixtă, dintre care 9 locuri pentru persoane cu dezabilități locomotorii, 7 locuri pentru persoane însoțite de copii.

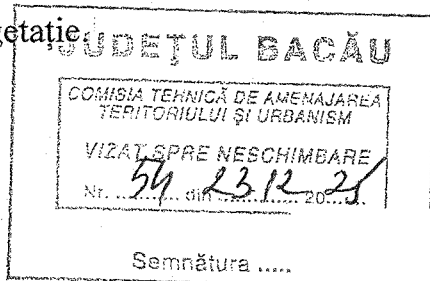
## Art. 21 – spații verzi

La calcularea necesarului de spații verzi se va ține cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate":

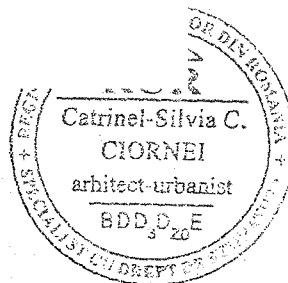
Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor. Se vor considera 4 persoane pe apartament (4x18x5x2=720 mp). Pe amplasament, în zona mixtă se prevede realizarea unui spațiu verde amenajat de cca. 1096 mp care să deservească zona de locuințe și să aibă funcțiunea de loc de joacă și recreere. Raportat la funcțiunea spațiilor comerciale se va adăuga 10% din suprafața desfășurată a acestora, la suprafața rezultată aferentă locuințelor.

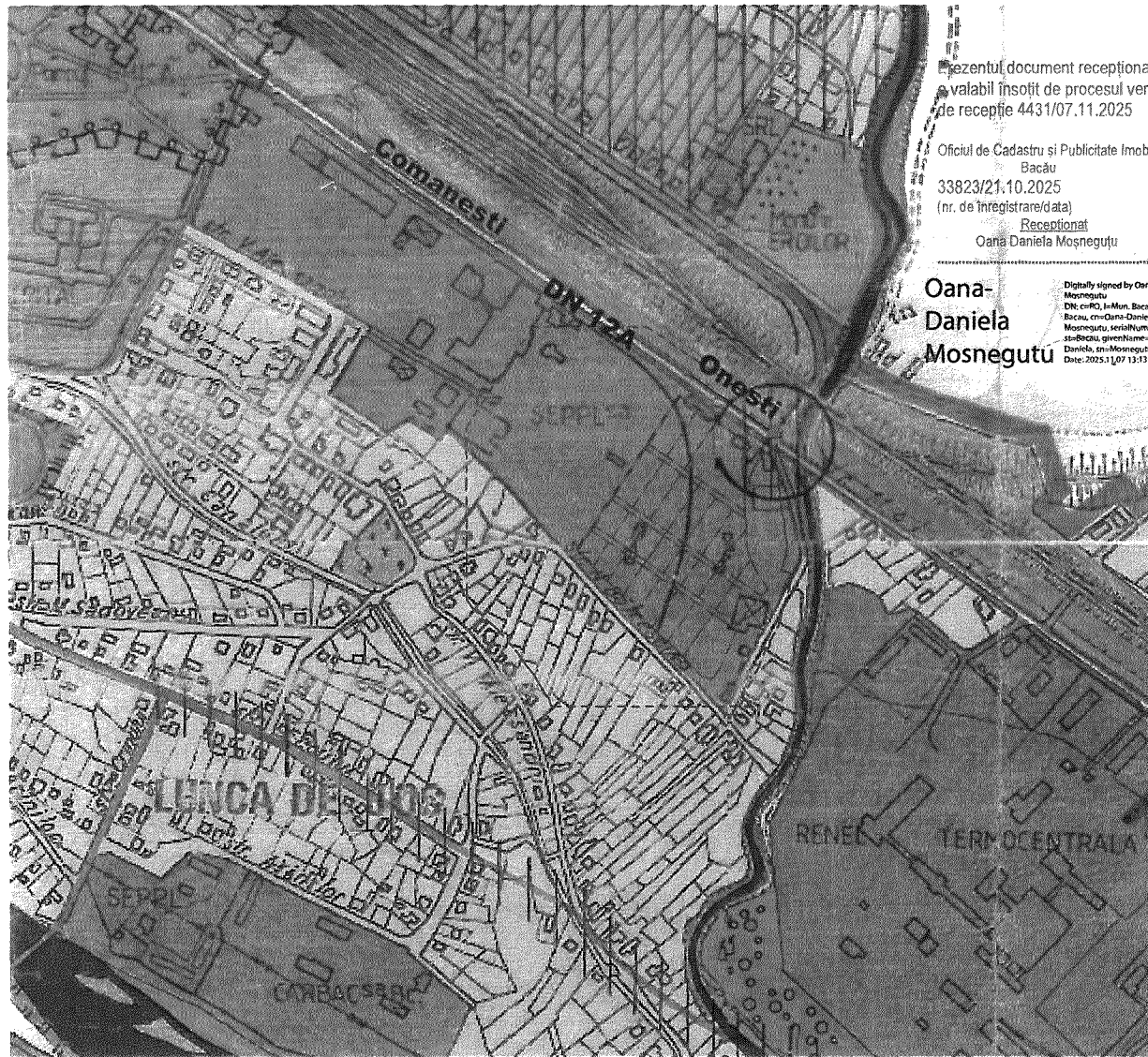
## Art. 22 - împrejurii

Împrejmuirea proprietății se poate realiza pe limitele acesteia pe laturile de sud, est și vest. Împrejmuirea pe latura de nord va fi obligatoriu dublată de perdea de vegetație.



Întocmit,  
Arh. Catrinel Ciornei





Prezentul document receptionat  
 e valabil însoțit de procesul verbal  
 de recepție 4431/07.11.2025

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 Bacău  
 33823/21.10.2025  
 (nr. de înregistrare/data)  
 Receptionat  
 Oana Daniela Mosnegutu

Digitally signed by Oana-Daniela  
 Mosnegutu  
 DN: cn=PO, o=Mun. Bacău, ou=OCPI  
 Bacău, cn=Oana-Daniela  
 Mosnegutu, serialNumber=MOD3,  
 st=Bacău, givenName=Oana-  
 Daniela, sn=Mosnegutu  
 Date: 2025.11.07 13:13:19 +0200



**LEGENDA  
 LIMITE**

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONA STUDIATA S=11,70 ha
- LIMITA AMPLASAMENTE STUDIATE = ZONA REGLEMENTATA S = 32.295 mp

**ZONIFICARE FUNCTIONALA  
 FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES  
 PUBLIC**

- ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CU CONSTRUCTII PESTE P+3
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1 CU CARACTER URBAN
- ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL
- INDUSTRIAL SI DEPOZITE
- ZONA PARCURI, RECREERE, AGREMENT SI TURISM
- TERENURI CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERRITORIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA CAI COMUNICATIE FERROVIARA
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- CIMITIRE
- APE CURGATOARE

**DRUMURI**

- DRUM NATIONAL DN 12A
- DRUMURI LOCALE
- CIRCULATIE FERROVIARA
- CALE FERATA



VERIFICATOR	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE / NR./ DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. C.U.I. 41238582 J4/1124/2019 Unirii nr. 13, Bacău				Beneficiar: <b>S.S.R. INVEST &amp; LOGISTIC GRUP S.R.L.</b> Amplasament: <b>Str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Oras Comanesti, Jud. Bacau</b>
Proiectat arh. Catrinel Ciornei Proiectat arh. Catrinel Ciornei Desenat arh. Catrinel Ciornei				Denumire proiect: <b>P.U.Z. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE</b>
Titlu plansa: <b>INCADRARE IN TERITORIU</b>				PROIECT NR. <b>04.2025</b> PLANSA <b>U0</b>
SCARA:		1/5000	DATA:	04.2025
FAZA:		P.U.Z.		

Adrian-Valentin Sovă  
 Digitally signed by  
 Adrian-Valentin Sovă  
 Date: 2025.11.07 12:27:00



**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA S=11,70 ha
- LIMITA AMPLASAMENTE STUDIATE = ZONA REGLEMENTATA S=32.295 mp

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA MIXTA DEPOZITARE, INSTITUTII PUBLICE, COMERT SI SERVICII
- ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1 CU CARACTER URBAN
- ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL
- INDUSTRIAL SI DEPOZITE
- ZONA PARCURI, RECREERE, AGREMENT SI TURISM
- TERENURI CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE

**DRUMURI**

- DRUM NATIONAL DN 12A
- DRUMURI LOCALE/PRIVATE

- CONSTRUCTII EXISTENTE

Prezentul document receptionat  
e valabil insofit de procesul verbal  
de receptie 4431/07.11.2025

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Baiea  
33823/21.10.2025  
(nr. de inregistrare/fata)  
Receptiune  
Dana Daniela Mosnegutu

Oana-  
Daniela  
Mosnegutu

Digitally signed by Dana-Daniela  
Mosnegutu  
DN: c=RO, ou=Mo, ou=OCPI,  
ou=Mo, ou=Dana-Daniela,  
serialNumber=10001,  
dnQualifier=Dana-  
Daniela, email=Dana-  
Daniela.Mosnegutu  
Date: 2025.11.07 15:13:06 +0200

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Funciune solicitata incompatibila cu functiunea intuita prin PUG Lipsa reglementarii privind regim de aliniere, retrageri fata de limitile laterale, regim de construire, inaltime maxima, P.O.T., C.U.T.	Schimbare functiune industriala in functiune compatibila cu solicitarea Reglementare regim de aliniere, retrageri, regim de construire, inaltime maxima, P.O.T., C.U.T.
PROBLEME DE MEDIU	Infrastructura edilitara incompleta.	Extindere si realizare retea de alimentare cu gaze naturale
CIRCULATIE	Acces amplasament neamenajat.	Amenajare acces amplasament.



Arhitect: Valentin Savva  
Digitally signed by Arhitect: Valentin  
Savva  
Date: 2025.11.07 12:26:37

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE / NR. / DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. C.U.I. 41238582 14/11/2019 Unitii nr. 13, Baiea	arh. Catrinel Ciomnei		Beneficiar: S.S.R. INVEST & LOGISTIC GRUP S.R.L. Amplasament: Str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Oras Comanesti, Jud. Bacau	PROIECT NR. 04.2025
Proiectat	arh. Catrinel Ciomnei		Titlu planșă: SITUATIA EXISTENTA	PLANSĂ NR. UI
Desenat	arh. Catrinel Ciomnei		SCARA: 1/1000 DATA: 04.2025 FAZA: P.U.Z.	

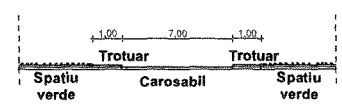


- LIMITE**  
 - LIMITA ZONA STUDIATA S=11,70 ha  
 - LIMITA AMPLASAMENTE STUDIATE = ZONA REGLEMENTATA S=32.295 mp
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**  
 - FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC  
 - ZONA MIXTA DEPOZITARE, INSTITUTII PUBLICE, COMERT SI SERVICII  
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, COMERT SI SERVICII PROPUSA  
 - ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII PUBLICE, COMERT SI SERVICII PROPUSA  
 - ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
 - ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1 CU CARACTER URBAN  
 - ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL  
 - INDUSTRIAL SI DEPOZITE  
 - ZONA PARCURI, RECREERE, AGREMENT SI TURISM  
 - TERENURI CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA  
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- DRUMURI**  
 - DRUM NATIONAL DN 12A  
 - DRUMURI LOCALE/PRIVATE  
 - CONSTRUCTII EXISTENTE  
 - CONSTRUCTII CE SE VOR DEMOLA
- REGLEMENTARI**  
 - EDIFICABIL MAXIM PROPOS - (SUPRAFATA IN CARE SE POATE CONSTRUI CU RESPECTAREA P.O.T. SI A CODULUI CIVIL)  
 - REGIM DE ALINIERE PROPOS  
 - DRUMURI PROPUSE PENTRU MODERNIZARE  
 - ACCESURI PROPUSE  
 - ZONA DE PROTECTIE SONDA CF. ORD. 278/1986 AM MINISTERULUI MINELOR, PETROLULUI SI GEOLOGIEI  
 - ZONA DE PROTECTIE CANALIZARE PLUVIALA (DEDEMAN)
- INDICI URBANISTICI**  
 Zona institutii publice, comert si prestari servicii propusa  
 P.O.T. max. propus = 60%  
 C.U.T. max. propus = 1,80  
 INALTIME MAXIMA PROPUSE  
 Hmax = P+2, 13,00m  
 Zona mixta locuinte colective, institutii publice, comert si prestari servicii propusa  
 P.O.T. max. propus = 60%  
 C.U.T. max. propus = 3,00  
 INALTIME MAXIMA PROPUSE  
 Hmax = P+M+3, 17,00m
- CONSTRUCTII PROPUSE  
 SPATII VERZII AMENAJATE PROPUSE

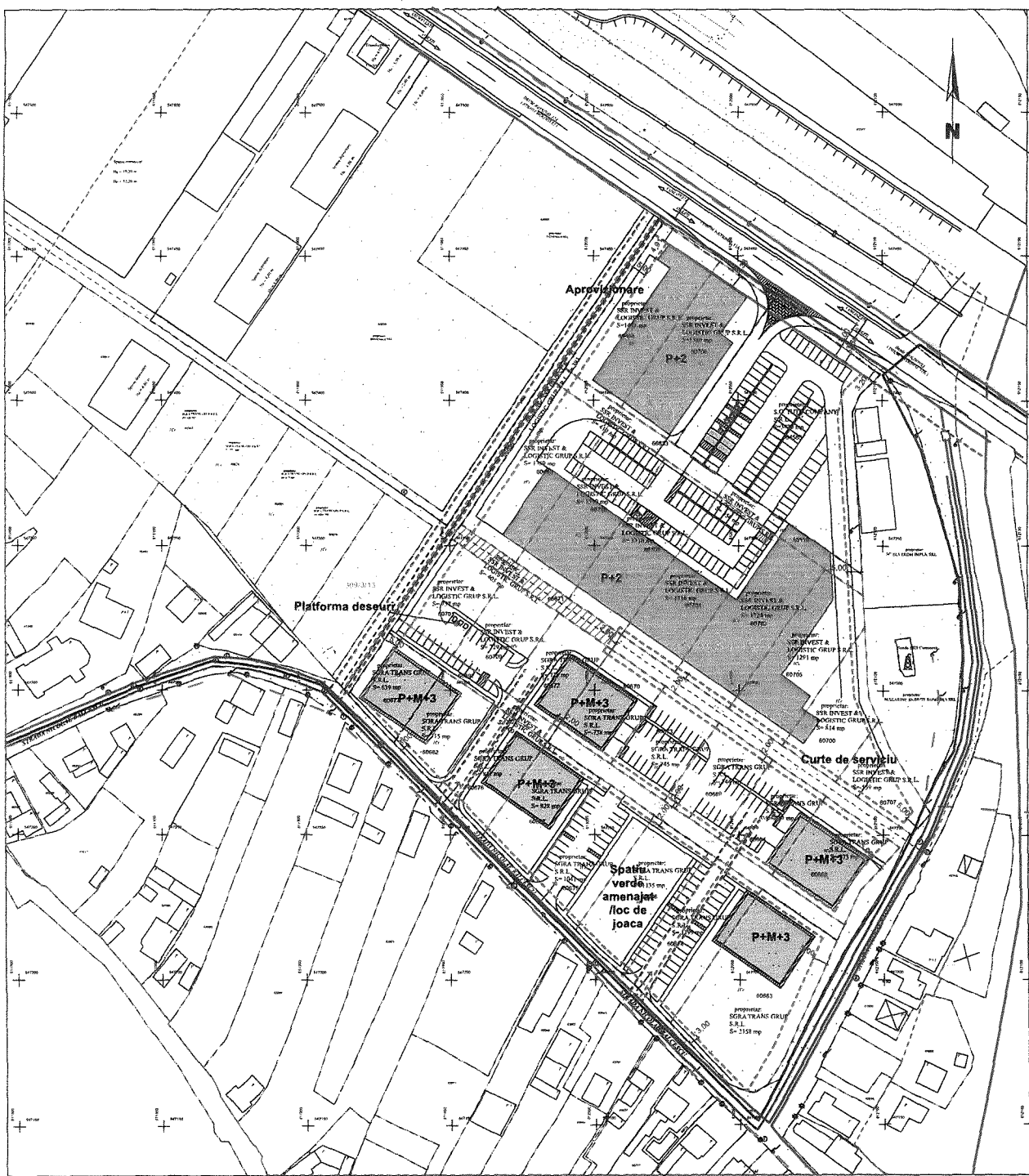
**BILANT TERITORIAL S = 32.295 mp**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	S mp	% din total	S mp	% din total
ZONA AGENTI ECONOMICI CU PROFIL INDUSTRIAL SI DEPOZITE	32.295	100	-	-
ZONA INSTITUTII PUBLICE, COMERT SI SERVICII	-	-	17.328	53,65
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII PUBLICE, COMERT SI SERVICII	-	-	14.574	45,13
DRUM	-	-	393	1,22
<b>TOTAL</b>	<b>32.295</b>	<b>100</b>	<b>32.295</b>	<b>100</b>

**Profil transversal A-A**



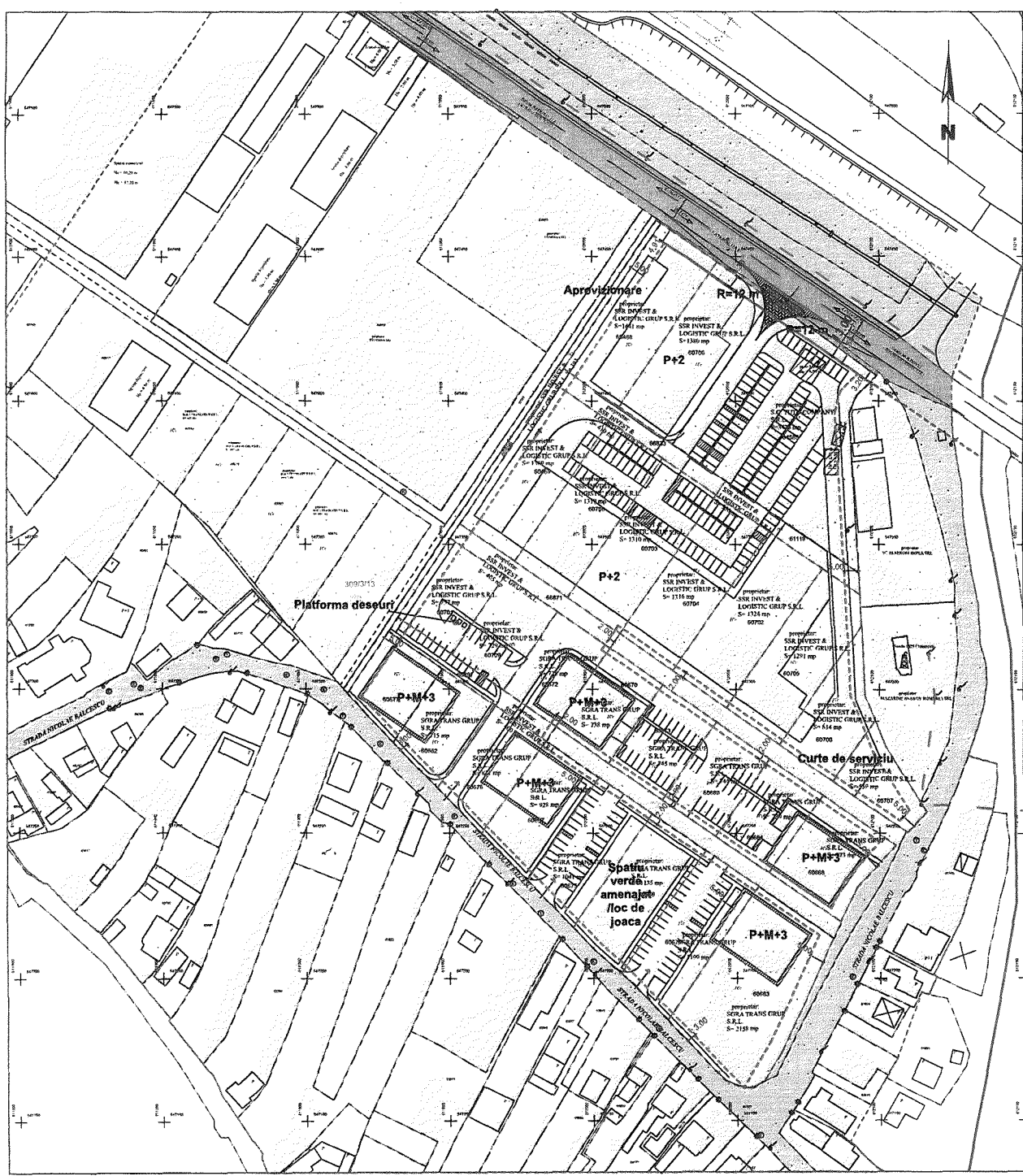
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
VERIFICATOR	VERIFICATOR	VERIFICATOR	VERIFICATOR	VERIFICATOR
APROBATOR	APROBATOR	APROBATOR	APROBATOR	APROBATOR
DATA	DATA	DATA	DATA	DATA



- LIMITE**  
 - - - - - LIMITA ZONA STUDIATA S=11,70 ha  
 - - - - - LIMITA AMPLASAMENTE STUDIATE = ZONA  
 REGLEMENTATA S=32.295 mp
- ECHITARE TEHNICO-EDILITARA  
 EXISTENT**  
 - - - - - LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 0,4 KV  
 - - - - - LINIE ELECTRICA SUBTERANA LES 20 KV  
 - - - - - RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA  
 - - - - - RETEA DE CANALIZARE  
 - - - - - RETEA GAZE NATURALE  
 - - - - - RETEA GAZE NATURALE in curs de realizare  
 - - - - - TRASEU AERIAN RETEA TELECOMUNICATI  
 - - - - - CANALIZARE PLUVIALA (DEDEMAN)  
**PROPUS**  
 - - - - - RETEA ENERGIE ELECTRICA  
 - - - - - RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA  
 - - - - - RETEA DE CANALIZARE  
 - - - - - RETEA GAZE NATURALE
- - - - - ZONA DE PROTECTIE CANALIZARE PLUVIALA (DEDEMAN)  
 ■■■■■ CONSTRUCTII PROPUSE



VERIFICATOR	NUMELE	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE / NR. / DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.				Beneficiar: S.S.R. INVEST & LOGISTIC GRUP S.R.L.
C.U.I. 41238582				Amplasament: Str. Vasile Alecsandri, nr. 13, Oras Comanesti, Jud. Bacau
14/1124/2019				Desemne proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE
Adresa nr. 13, Bacau				PROIECT NR. 04.2025
Proiectat	arb. Catrinel Ciomei			Filiu planşa: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
Proiectat	arb. Catrinel Ciomei			PLANSĂ NR. U3
Desenat	arb. Catrinel Ciomei			SCARA: 1/1000 DATA: 04.2025 FAZA: P.U.Z.



- LIMITE**  
 - - - - - LIMITA ZONA STUDIATA S=11,70 ha  
 - - - - - LIMITA AMPLASAMENTE STUDIATE = ZONA  
 REGLEMENTATA S=32.295 mp
- TIPURI DE PROPRIETATE**  
 a). DOMENIU PUBLIC  
 - - - - - DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL  
 - - - - - DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL  
 b). PROPRIETATE PRIVATA  
 - - - - - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR  
 FIZICE SI JURIDICE



VERIFICATOR	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE / NR / DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.				Beneficiar: S.S.R. INVEST & LOGISTIC GRUP S.R.L.
C.U.I. 41238582				Amplasament: Str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Oras Comanesti, Jud. Bacau
14/11/24/2019				Denumire proiect: PROIECT
Alinut nr. 13, Bacau				F.U.Z. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE NR. 04.2025
Proiectat: arb. Catrinel Ciomei				Titu planșă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR PLANSĂ U4
Proiectat: arb. Catrinel Ciomei				SCARA: 1/1000 DATA: 04.2025 FAZA: P.U.Z.
Desenat: arb. Catrinel Ciomei				