

ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

**PROIECT AVIZAT  
SECRETARUL GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BACAU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

**PROIECT DE HOTARARE**

**NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_ 2022**

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata

**BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU**

Avand in vedere:

- Cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 139310/04.05.2022, prin care S.C. DEDEMAN S.R.L. solicita aprobarea in sedinta Consiliului Local al Municipiului Bacau a documentatiei de urbanism P.U.Z.;

- Certificatul de Urbanism nr. 770/23.11.2020 eliberat de Primaria Municipiului Bacau ;
- Avizul de Oportunitate nr. 106808/28.01.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 144243/29.06.2021 ;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 139310/17.05.2022;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 143591/17.05.2022 ;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022;
- Raportul Directiei Urbanism cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022 ;
- Raportul Directiei Patrimoniu cu nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 177/16.03.2021 ;
- Avizul favorabil emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Comisia de avizare Nivel CA2 Centru Operatiuni Retea Electricitate - Delgaz Grid S.A cu nr. 60/04.03.2021;
- Avizul de principiu cu nr. 212880887/23.02.2021 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Departament Acces la Retea;
- Avizul conditionat emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. cu nr. 70/26.02.2021 ;
- Avizul favorabil al Politiei Municipiului Bacau - Biroul Rutier cu nr. 518215/17.05.2021 ;
- Decizia etapei de incadrare nr. 14/07.03.2022 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau ;
- Aviz de Gospodarire a Apelor cu nr. 77/10.06.2021 emis de Administratia Nationala « Apele Romane » - Administratia Bazinala de Apa Siret ;
- Notificarea Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau – Departamentul de Supraveghere in Sanatate Publica - C.E.F.R.M.V.M. Biroul Igiena Mediului cu nr. 3381/31.01.2022 ;

- Adresa nr. 802869/31.03.2021 a Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau ;
  - Adresa Companiei Nationale de Transport al Energiei Electrice « TRANSELECTRICA » S.A. cu nr. R4697/21.04.2022 ;
  - Studiul geotehnic preliminar intocmit de S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. ;
  - Adresa Directiei Judetene pentru Cultura Bacau cu nr. 389/22.02.2021 ;
  - Avizul favorabil al Consiliului Judetean Bacau cu nr. 10/19.04.2022 ;
  - Procesul-Verbal de Receptie nr. 233/2021 emis de O.C.P.I. Bacau ;
  - Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 23.06.2021 ;
  - Prevederile Legii 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau, aprobat prin H.C.L. 84/13.04.2012 si Regulamentul Local de Implicare a Publicului in Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism si Amenajare a Teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 109/10.05.2012;
  - Prevederile Art. 25, alin. (1), art. 31<sup>3</sup>, art. 32, alin. (1), lit.c), art. 45, lit.b), art. 47, alin. (1), alin. (2), alin. (3), lit.h) si alin. (5), art. 56, alin. (4), alin. (6) si alin. (7), din Legea nr. 350/2001, actualizata, privind amenajarea Teritoriului si Urbanismul;
  - Prevederile art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele masuri pentru prevenirea si combaterea efectelor de pandemie COVID - 19 ;
  - Prevederile art. 140, ale art. 196, alin. (1), lit.a), ale art. 197 si ale art. 243, alin. (1), lit.a) si lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,
- In baza prevederilor art. 129, alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

## **H O T A R A S T E :**

**ART.1 – (1)** Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, conform Anexei nr.1 – Plansa U2 si Anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. care fac parte integranta din prezenta hotarare. BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L., din jud. Bacau. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

**(2) Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :**

- suprafata reglementata : 68.652,00 m.p. ;
- UTR 23 ;
- functiunea propusa: - **IS, LC - Zona mixta institutii publice si servicii si locuinte colective si functiuni asimilate functiunilor de baza - P, CCR;**

- Funcțiuni predominante: zona institutii publice si servicii (functiuni administrative; functiuni financiar-bancare; functiuni comerciale cu caracter urban; functiuni de invatamant; functiuni de sanatate; functiuni de turism cu caracter intraurban); locuinte colective; spatii plantate, agrement si sport (functiuni de sport; amenajari sportive; functiuni de loisir public); constructii anexe, anexe tehnologice si hidro-edilitare aferente complexului

- Regim de inaltime: 2 S + P + 12 + TH;
- H max = 45 m;
- POT max = 70 %;
- CUT max = 5;
- retragerea minima fata de aliniament = 10,00 m.l. (fata de B-dul Unirii);
- retrageri minime fata de limitele laterale = min. 5,00 m.l.;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = min. 5,00 m.l.

**Echipare tehnico-edilitara:** - in zona exista retele de apa-canalizare, gaze naturale, retele electrice. Se propune racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa/canalizare, energie

electrica, gaze naturale; Pentru alimentarea cu energie termica, constructiile se pot racorda la retea de gaze naturale existenta in zona, existand si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de productie a energiei (pompe de caldura sau panouri fotovoltaice);

**Circulatii si accese:** prin PUZ se propun accese carosabile si pietonale directe din B-dul Unirii, str. Tecuciului si din Trecatoarea Tecuciului:

- Legatura directa la B-dul Unirii se propune a se realiza prin racord la carosabilul existent, la limita nord-vestica a amplasamentului;

- Legatura directa la str. Tecuciului prin racord la carosabilul existent, la imobilele cu nr. 12, la limita estica a amplasamentului;

- Legatura directa la Trecatoarea Tecuciului, prin racord la carosabilul existent la limita sudica a amplasamentului, in dreptul caruia imobilul la primul numar postal nou.

In incinta ansamblului imobiliar se propun drumuri si platforme noi care sa asigure fluxul auto intern cat si cel de aprovizionare, dar si parcaje supraterrane si subterane necesare activitatilor propuse.

Spatiile verzi vor ocupa min. 20% din suprafata amplasamentului.

**ART. 2** – Primarul Municipiului Bacau va aduce la indeplinire prezenta hotarare prin Directia Urbanism.

**ART. 3** – Prezenta hotarare va fi comunicata d-lui Primar al Municipiului Bacau, O.C.P.I. Bacau (hotararea insotita de documentatia de aprobare a P.U.Z.) in vederea notarii in cartea funciara, beneficiarului, Directiei Urbanism, Biroului Autorizatii in Constructii, Serviciului Urbanism si Planificare Strategica, Compartimentului Planificare si Mobilitate Urbana, Monumente, Compartimentului Secretariat si Comisii si Compartimentului GIS.

**ART. 4** – Prin grija d-lui Secretar General al Municipiului Bacau, prezenta hotarare va fi comunicata la Institutia Prefectului – Judetul Bacau, in vederea verificarii legalitatii.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU,  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

**ROMANIA**  
**JUDETUL BACAU**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU**  
**NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_ 2022**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54,  
nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren  
proprietate privata

BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.

Prin cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 139310/04.05.2022, S.C. DEDEMAN S.R.L., solicita aprobarea in sedinta Consiliului Local al Municipiului Bacau a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12, din mun. Bacau, jud. BACAU.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 770/23.11.2020 eliberat de Primaria Municipiului Bacau, folosinta actuala a terenului este teren curti constructii, arabil, vie, garaj, locuinta, cu functiunea aprobata prin PUG/2012 de zona pentru institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport, zona pentru locuinte individuale, functiuni complementare, cai de comunicatie rutiera si zona locuinte colective, incluse in UTR 23. Terenul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus si partial in zona de protectie fata de zona industriala.

In conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, ale prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobate prin H.C.L. 84/13.04.2012, modificata si completata prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016, H.C.L. nr. 385/29.12.2016 si H.C.L. nr. 217/22.09.2020, pentru realizarea unor obiective de investitii in conditii specifice de amplasament, a importantei obiectivului de investitii si pentru faptul ca se solicita o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal. Pentru stabilirea reglementarilor cu privire la organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor si dezvoltarea infrastructurii edilitare, beneficiarul a intocmit si prezentat pentru aprobare o documentatie de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, care a urmat procedura de informare si consultare a publicului conform Regulamentului Local de Implicare a Publicului in Elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 109/10.05.2012, care s-a finalizat prin publicarea pe site-ul Primariei Municipiului Bacau a Raportului informarii si consultarii publicului cu nr. 144243/29.06.2021. Documentatia de urbanism P.U.Z. a fost avizata favorabil in sedinta C.T.A.T.U. din data de 23.06.2021.

Avand in vedere cererea S.C. DEDEMAN S.R.L., prin care solicita aprobarea in sedinta Consiliului Local al Municipiului Bacau a documentatiei de urbanism P.U.Z. intocmit de S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12, din mun. Bacau, jud. BACAU, va rog sa hotarati.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU,**  
**LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

## REFERAT

La solicitarea S.C. DEDEMAN S.R.L. pentru realizarea obiectivului de investitie "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12” din Municipiul Bacau, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 770 din 23.11.2020 eliberat de Primaria Municipiului Bacau, prin care se stabileste obligativitatea intocmirii unui Plan Urbanistic Zonal datorita conditiilor specifice ale amplasamentului, a importantei obiectivului de investitie si pentru faptul ca se solicita o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei.

Conform P.U.G./2012, folosinta actuala a terenului este teren curti constructii, arabil, vie, garaj, locuinta, cu functiunea aprobata prin PUG/2012 de zona pentru institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport, zona pentru locuinte individuale, functiuni complementare, cai de comunicatie rutiera si zona locuinte colective, incluse in UTR 23. Terenul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus si partial in zona de protectie fata de zona industriala.

Pentru rezolvarea si aprofundarea problemelor functionale, tehnice si urbanistice din zona, pentru stabilirea reglementarilor cu privire la organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor si dezvoltarea infrastructurii edilitare, beneficiarul a intocmit si prezentat pentru aprobare o documentatie de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, care a urmat procedura de informare si consultare a publicului conform Regulamentului Local de Implicare a Publicului in Elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 109/10.05.2012, care s-a finalizat prin publicarea pe site-ul Primariei Municipiului Bacau a Raportului informarii si consultarii publicului cu nr. 144243/29.06.2021.

Documentatia PUZ a fost avizata favorabil in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 23.06.2021.

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 139310/04.05.2022 si prevederile art. 47, alin. (1), (2), (3) si (5) si art. 56 (6) si (7) din Legea nr. 350/2001, actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, va rugam sa aprobatii prezentul referat si sa initiati un proiect de hotarare pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12 din Municipiul Bacau, beneficiar S.C. DEDEMAN S.R.L., cu urmatorii indicatori:

- suprafata reglementata : 68.652,00 m.p. ;

- UTR 23 ;

- functiunea propusa: - **IS, LC - Zona mixta institutii publice si servicii si locuinte colective si functiuni asimilate functiunilor de baza - P, CCr;**

- Funciuni predominante: zona institutii publice si servicii (functiuni administrative; functiuni financiar-bancare; functiuni comerciale cu caracter urban; functiuni de invatamant; functiuni de sanatate; functiuni de turism cu caracter intraurban); locuinte colective; spatii plantate, agrement si sport (functiuni de sport; amenajari sportive; functiuni de loisir public); constructii anexe, anexe tehnologice si hidro-edilitare aferente complexului

- Regim de inaltime: 2 S + P + 12 + TH;

- H max = 45 m;

- POT max = 70 %;

- CUT max = 5;

- retragerea minima fata de aliniament = 10,00 m.l. (fata de B-dul Unirii);
- retrageri minime fata de limitele laterale = min. 5,00 m.l.;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = min. 5,00 m.l.

**Echipare tehnico-edilitara:** - in zona exista retele de apa-canalizare, gaze naturale, retele electrice. Se propune racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa/canalizare, energie electrica, gaze naturale; Pentru alimentarea cu energie termica, constructiile se pot racorda la reseaua de gaze naturale existenta in zona, existand si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de producere a energiei (pompe de caldura sau panouri fotovoltaice);

**Circulatii si accese:** prin PUZ se propun accese carosabile si pietonale directe din B-dul Unirii, str. Tecuciului si din Trecatoarea Tecuciului:

- Legatura directa la B-dul Unirii se propune a se realiza prin racord la carosabilul existent, la limita nord-vestica a amplasamentului;

- Legatura directa la str. Tecuciului prin racord la carosabilul existent, la imobilele cu nr. 12, la limita estica a amplasamentului;

- Legatura directa la Trecatoarea Tecuciului, prin racord la carosabilul existent la limita sudica a amplasamentului, in dreptul caruia imobilul la primi numar postal nou.

In incinta ansamblului imobiliar se propun drumuri si platforme noi care sa asigure fluxul auto intern cat si cel de aprovizionare, dar si parcaje supraterrane si subterane necesare activitatilor propuse.

Spatiile verzi vor ocupa min. 20% din suprafata amplasamentului;

- durata de valabilitate a P.U.Z.-ului = 5 ani.

Hotararea va fi adusa la indeplinire de Primarul Municipiului Bacau prin Directia Urbanism.

Hotararea va fi comunicata d-lui Primar al Municipiului Bacau, O.C.P.I. Bacau (hotararea insotita de documentatia de aprobare a P.U.Z.) in vederea notarii in cartea funciara, beneficiarului, Directiei Urbanism, Biroului Autorizatii in Constructii, Serviciului Urbanism si Planificare Strategica, Compartimentului Planificare si Mobilitate Urbana, Monumente, Compartimentului Secretariat si Comisii si Compartimentului GIS.

Fata de cele prezentate, va rugam sa aprobati prezentul referat si sa initiati proiect de hotarare.

DIRECTIA URBANISM,  
ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU,  
ARH. DIANA MIHAELA MARIN

SERVICIUL URBANISM SI  
PLANIFICARE STRATEGICA,  
SEF SERVICIU,  
URB. CATALIN GHERVAN

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**MUNICIPIUL BACĂU**  
NR 143594/17.05.2022

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE  
„DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr.  
12, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate  
privata**

**BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.**

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării, se are în vedere stabilirea funcțiunii, a reglementarilor cu privire la organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare pentru suprafata de 68.652,00 m.p. teren din **B-dul Unirii**, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12.

Competența aprobării prezentului proiect de hotărâre aparține Consiliului local, conform prevederilor art. art. 140, ale art. 196, alin. (1), lit. « a », ale art. 197 si ale art. 243, alin. (1), lit. « a » si lit. « b » din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completările ulterioare.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU,  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

DIRECTIA URBANISM  
ARHITECT-SEF,  
ARH. DIANA-MIHAELA MARIN

SERVICIUL URBANISM SI PLANIFICARE STRATEGICA,  
SEF SERVICIU,  
URB. CATALIN GHERVAN

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**MUNICIPIUL BACĂU**  
**NR 143594/2/17.05.2022**

**SE APROBĂ**  
**PRIMAR**  
**LUCIAN-DANIEL**  
**STANCIU-VIZITEU**

**STUDIU DE IMPACT**  
**pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**intocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE**  
**„DEDEMAN CAMPUS” in B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr.**  
**12, din mun. Bacau, jud. BACAU, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate**  
**privata**

**BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.**

#### **Secțiunea 1**

##### **Motivul emiterii actului normativ**

Aprobarea acestui proiect de act normativ este determinată de necesitatea întocmirii unei documentatii de urbanism pentru stabilirea reglementarilor cu privire la organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare pentru suprafața de 68.652,00 m.p. teren din **B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80 si Str. Tecuciului, nr. 12.**

#### **Secțiunea a 2- a**

##### **Impactul economico - social al proiectului de act normativ**

Prin proiectul propus se urmărește realizarea unei zone mixte de institutii, servicii si locuinte colective si functiuni asimilate functiunilor de baza (spatii plantate, agrement si sport si cai de comunicatie rutiera) care sa deserveasca atat zona reglementata, cat si zonele de locuinte individuale si colective existente in UTR 23. Totodata, prin adoptarea actului normativ, complexul propus, va avea un caracter atat public, cat si privat, urmand sa dezvolte substantial la nivel socio-economic intreaga zona studiata si cartierul din care face parte imobilul, va vitaliza zona relativ centrala si, in acelasi timp, va imbunatati imaginea urbana de ansamblu.

Beneficiarul final al acestui act normativ este comunitatea locală.



### **Secțiunea a 3-a**

#### **Impactul financiar asupra bugetului local**

Proiectul supus dezbaterii nu are impact asupra bugetului local din punct de vedere al implicării municipalității în realizarea investiției, aceasta fiind în sarcina S.C. DEDEMAN S.R.L. După finalizarea investiției, taxele ce se vor încasa vor aduce plus-valoare bugetului local.

### **Secțiunea a 4-a**

#### **Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare**

Proiectul propus privește modificarea reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru parcela studiată.

### **Secțiunea a 5-a**

#### **Efectele proiectului de act normativ asupra mediului**

Activitatea prestată în imobil este de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante.

### **Secțiunea a 6-a**

#### **Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ**

Se vor respecta prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, respectiv consultarea publică, prin intermediul :

- site-ului Municipiului Bacău
- anunțului publicat în mass-media locală;
- afișajul la sediul propriu.

### **Secțiunea a 7-a**

#### **Măsuri de implementare**

După aprobarea proiectului de hotărâre, acesta va fi transmis Direcției Urbanism spre luare la cunoștință și punere în aplicare.

Având în vedere aspectele menționate anterior am elaborat prezentul proiect de hotărâre pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”, în B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78 A, nr. 80 și str. Tecuciului, nr. 12 din Municipiul Bacău, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privată, BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.

Prezentul Studiu de Impact s-a întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, modificată și completată.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU,  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

DIRECTIA URBANISM  
ARHITECT-SEF,  
ARH. DIANA MIHAELA MARIN

SERVICIUL URBANISM SI PLANIFICARE STRATEGICA,  
SEF SERVICIU,  
URB. CATALIN GHERVAN





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**MUNICIPIUL BACĂU**



**Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017**

DIRECTIA URBANISM  
NR. 139310 DIN 17.05.2022

**AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, cu sediul în județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi, nr. 8, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 139310 din 04.05.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**NR. 143584 DIN 17.05.2022**

pentru Planul urbanistic zonal întocmit pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”** în **B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78A, nr. 80, Str. Tecuciului, nr. 12**, din mun. Bacău, jud. BACĂU generat de imobilul cu **S = 68.652,00 m.p.** compus din 5 imobile propuse pentru alipire, cu adrese și acces din B-dul Unirii, nr. 54, nr. 78 A și nr. 80 și str. Tecuciului, nr. 12, proprietate privată a beneficiarului cu nr. cad. 87037, 87027, 87044, 82374 și 83414.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul studiat, în **suprafața totală de 68.652,00 m.p.**, este amplasat în partea central-estică a Municipiului Bacău, UTR 23 în intravilanul localității și este delimitat la Nord de teren proprietate publică - B-dul Unirii -, la Sud de teren proprietate publică a municipiului Bacău, la Vest de teren proprietate publică a municipiului Bacău în administrarea S.C. HIDROELECTRICA S.A. și la Est de teren proprietate publică a municipiului Bacău - str. Tecuciului, categoria de folosință teren curți-construcții, arabil, vie, garaj, locuință.

Suprafața studiată prin P.U.Z. = 161.455,50 m.p. (16,14 ha);

Suprafața reglementată prin P.U.Z. = 68.652,00 m.p.

**Inițiator:** S.C. DEDEMAN S.R.L.

**Proiectant:** S.C. CREATIV PROIECT S.R.L./S.C. AG PROIECT S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** ARH. VALENTIN COCIORVA/ARH. DAN FLOREA.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

- UTR 23;  
- Funcțiunea aprobată prin PUG/2012: zona instituii publice, servicii, zona spații plantate, agrement și sport, zona pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare, cai de comunicație rutieră și zona pentru locuințe colective.

- Imobilul se află în zona II - zona cu regim de înălțime pentru construcții impus;

- Parțial imobilul de află în zona de protecție față de zona industrială.

**1. Zona pentru locuințe colective S = 39.734,00 M.P.**

- Funcțiuni predominante: locuirea, compusă din locuințe colective existente în blocuri cu regim mediu de înălțime P + 4 niveluri

- Regim de înălțime maxim admis: P + 10;  
- H max = 45 m (măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt);

- POT max = 40 %;

- CUT max = 4,4 (5,28 conform prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare);

- retragerea minimă față de aliniament = \_\_\_\_\_ m.l.;

- retrageri minime față de limitele laterale = min. 3,00 m.l. pentru parcele cu front la strada de lungime mai mare de 12,00 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = min. 5,00 m.l.

## **2. Zona pentru institutii publice si servicii S = 423,00 M.P.**

- Funcțiuni predominante: institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni; zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

- Regim de inaltime maxim admis: P + 1- 2;
- H max = \_\_\_\_\_;
- POT max = 75 %;
- CUT max = 2,0 (2,4 conform prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);
- retragerea minima fata de aliniament = \_\_\_\_\_ m.l.;
- retrageri minime fata de limitele laterale = min. 3,00 m.l.;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = min. 5,00 m.l.

## **3. Zona spatii plantate, agrement si sport S = 3.323,00 m.p.**

- Funcțiuni predominante: ecologica (ameliorarea microclimatului; combaterea poluarii aerului prin imbunatatirea compozitiei chimice); recreativa (sport; amenajari sportive; jocuri pentru copii; agrement; odihna in aer liber, promenada)

- Regim de inaltime: P
- POT max = 15 %;
- CUT max = 0,15 (0,18 conform prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);
- retragerea minima fata de aliniament = \_\_\_\_\_;
- retrageri minime fata de limitele laterale = \_\_\_\_\_ m.l.;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = \_\_\_\_\_ m.l.;

## **4. Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare S = 11.426,00 M.P..**

- Funcțiuni predominante: locuirea, compusa din locuinte individuale existente/propuse, cu un regim mic de inaltime (P - P + 1 ÷ 2 niveluri), cu caracter urban

- Regim de inaltime maxim admis: P + 2;
- H max = 12 m (masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt) si 16 m (masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt);
- POT max = 50 %;
- CUT max = \_\_\_\_\_;
- retragerea minima fata de aliniament = 4,00 m.l.;
- retrageri minime fata de limitele laterale = min. 3,00 m.l. pentru parcele cu front la strada de lungime mai mare de 12,00 m;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = min. 5,00 m.l.

## **5. Zona cai de comunicatie rutiera S = 13.746,00 M.P..**

- Funcțiuni predominante: zona cai de comunicatie rutiera

- Regim de inaltime: \_\_\_\_\_;
- H max = \_\_\_\_\_;
- POT max = \_\_\_\_\_ %;
- CUT max = \_\_\_\_\_;
- retragerea minima fata de aliniament = \_\_\_\_\_ m.l.;
- retrageri minime fata de limitele laterale = \_\_\_\_\_ m.l.;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = \_\_\_\_\_ m.l.

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- UTR 23;
- schimbarea/completarea functiunii zonei din „**zona institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport, zona pentru locuinte individuale, functiuni complementare, cai de comunicatie rutiera si zona pentru locuinte colective**” in „**zona mixta servicii, locuinte colective, spatii plantate, agrement si sport**” -IS, LC si functiuni asimilate functiunilor de baza - P, CCr

## **IS, LC - Zona mixta institutii publice si servicii si locuinte colective – S = 68.652,00 m.p.**

- Funcțiuni predominante: zona institutii publice si servicii (functiuni administrative; functiuni financiar-bancare; functiuni comerciale cu caracter urban; functiuni de invatamant; functiuni de sanatate; functiuni de turism cu caracter intraurban); locuinte colective; spatii plantate, agrement si sport (functiuni de sport; amenajari sportive; functiuni de loisir public);

construcții anexe, anexe tehnologice și hidro-edilitare aferente complexului

- Regim de înălțime: 2 S + P + 12 + TH;
- H max = 45 m;
- POT max = 70 %;
- CUT max = 5;
- retragerea minimă față de aliniament = 10,00 m.l. (față de B-dul Unirii);
- retrageri minime față de limitele laterale = min. 5,00 m.l.;
- retrageri minime față de limitele posterioare = min. 5,00 m.l.

**Echipare tehnico-edilitară:** - în zona există rețele de apă-canalizare, gaze naturale, rețele electrice. Se propune racordarea la rețelele existente în zona pentru alimentarea cu apă/canalizare, energie electrică, gaze naturale; Pentru alimentarea cu energie termică, construcțiile se pot racorda la rețeaua de gaze naturale existentă în zona, existând și posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de producere a energiei (pompe de căldură sau panouri fotovoltaice);

**Circulații și accese:** prin PUZ se propun accese carosabile și pietonale directe din B-dul Unirii, str. Tecuciului și din Trecătoarea Tecuciului:

- Legătura directă la B-dul Unirii se propune a se realiza prin racord la carosabilul existent, la limita nord-vestică a amplasamentului;

- Legătura directă la str. Tecuciului prin racord la carosabilul existent, la imobilele cu nr. 12, la limita estică a amplasamentului;

- Legătura directă la Trecătoarea Tecuciului, prin racord la carosabilul existent la limita sudică a amplasamentului, în dreptul caruia imobilul la primul număr postal nou.

În incinta ansamblului imobiliar se propun drumuri și platforme noi care să asigure fluxul auto intern cât și cel de aprovizionare, dar și parcaje supraterane și subterane necesare activităților propuse.

Spațiile verzi vor ocupa min. 20% din suprafața amplasamentului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism** din data de 23.06.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- la redactarea R.L.U., se va face împărțirea zonei în subzone, pentru a putea fi reglementată specific fiecare funcțiune;

- în R.L.U. și reglementări, se vor distinge funcțiunile de locuințe colective de instituții publice și servicii;

- regândirea acceselor (sunt subdimensionate);

- studierea posibilității unei asocieri cu municipiul Bacău pentru a asigura fațadă și accesele pietonale și velo;

- studierea posibilității de a asigura o arhitectură mai unitară spre lac.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **770 din 23.11.2020**, emis de Primăria Municipiului Bacău.

**Arhitect-șef,  
arh. Diana Mihaela Marin**

# P.U.Z. UNIRII-TECUCIULUI, BACAU

## U2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

**OBIECTIV:**  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIONI MIXTE "DEDEMAN CAMPUS"**  
**BENEFICIAR:**  
**S.C. DEDEMAN S.R.L.**

### BILANT TERITORIAL

Suprafata zona studiata P.U.Z.	131.455,50mp (16.14ha)	
Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.	68.652,00mp (6,86ha)	100%
<b>ZONIFICARE existente conform PUG</b>	<b>EXISTENT</b>	
(E.1) Zona locuinte individuale	1.142,6mp (1.14ha)	16,64%
E-2; Hmax 12/16m; P.O.T max 50%;		
(E.2) Zona locuinte colective	397,34mp (3,97ha)	57,89%
F-4; Hmax 45m; P.O.T max 40%; C.U.T max 4.4		
(E.3) Zona institutii publice si servicii	423mp (0,04ha)	0,62%
P-2; P.O.T max 75%; C.U.T max 2		
(P) Zona spatii plantate/agrement/sport	332,2mp (0,33ha)	4,84%
Zator; P.O.T max 15%; C.U.T max 0.15		
(CC1) Zona cai de comunicatie rutiera	137,46mp (1,37ha)	20,02%
<b>ZONIFICARE NOI PROPUSE prin P.U.Z.</b>	<b>PROPUSE</b>	
(IS.LC) Zona mixta - institutii publice si servicii si locuinte colective	68.652,00mp (6,86ha)	100%
Regim de inaltime maxim 2S+P+12+TH H max. 45m, P.O.T max. 70%, C.U.T max 5 Spatii verzi - 20% amplasament		



**FUNCȚIUNE MIXTA PROPUȘĂ:**  
**SERVICIILOR, LOCUINȚE COLECTIVE**  
 Regim de înălțime max. 2S+P+12+TH  
 P.O.T max.: 70%  
 C.U.T max.: 5

### LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA AMPLASAMENT REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.
- LIMITA IMOBILE CE AU GENERAT P.U.Z. - NC: 87037, 87027, 87044, 82374, 83414 - S.totala = 68.652,00mp
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITE U.T.R.
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCESE
- AMENAJARI HIDROTEHNICE
- Canal acumulare U.H.E. 2 Bacau
- Dig mal stang canal acumulare
- REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**
- U1 - Zona locuinte individuale existenta
- LC - Zona locuinte colective existenta
- IS - Zona institutii publice si servicii existenta
- P - Zona pentru parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement, turism, perdecie de protectie existenta
- CCR - Zona cai rutiere existente / cai rutiere in incinta
- IS.LC - Zona mixta locuinte colective / servicii existenta
- IS.LLP - Zona mixta locuinte individuale / servicii / sport, agrement, spatii plantate existenta
- RECOMENȘII FUNCTIONALE PROPUȘE**
- LC.I.S - Zona mixta servicii si locuinte colective
- LC.I.S - Zona mixta servicii si locuinte colective - reglementare la nivelul zonei studiate (in atara amplasamentului) cu propunere preliminară in PUG Bacau
- "Coridor verde" - Zona spatii plantate/agrement/sport - reglementare la nivelul zonei studiate (in atara amplasamentului) cu propunere preliminară in PUG Bacau
- Taluz amenajat (finit/grazdat)
- Limita edificabilii subsoi general



Construcții existente / propuse spre desființare	Destinație
Nr. cadastrale NC 82374	C1 - Impn - Gara
Mendrode	C1 - ISpnc - Locuinta
NC 83414	

**S.C. DEDEMAN S.R.L.**  
 S.C. DEDEMAN S.R.L.  
 B-dul Unirii nr. 54, nr. 78A, nr. 80, Str. Tecuciului, nr. 12  
 munn. Bacau, Jud. Bacau ROMANIA



PROIECTANT	DATA
S.C. AR PROIECT S.R.L. BACAU	1:15/01
arch. Valentin Cocovna	A2+
arch. Dan Forza	420 x rol
PROIECTURI URBANISTICE	30/1/2022
P.U.Z.	2021