



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU



Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

DIRECTIA ARHITECT-SEF  
Nr. 110397 DIN 02.03 2021



LUCIAN-DANIEL STANCO-VIZITEU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. URBAN BUILDING S.R.L.**, cu sediul in Judetul Bacau, Comuna Saucesti, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 110397 din 10.02.2021,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si in baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de **24.02.2021**, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**NR. 11599R DIN 02.03 2021**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE D + P + 10 E; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**, generat de imobilul teren in suprafata de **2.500,00 m.p.** (masurata 2.549,00 m.p.) din Municipiul Bacau, str. Pictor Th. Aman, nr. 33, proprietate privata a **S.C. URBAN BUILDING S.R.L.**, Nr. cadastral 62921 – conform **Certificatului de Urbanism nr. 76/08.02.2021** emis de Primaria Municipiului Bacau prin care se solicita obtinerea avizului de oportunitate, cu respectarea urmatoarelor conditii:

**1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:**

Conform anexei - PLANSA U2.1 si PLANSA U.5. – REGLEMENTARI URBANISTICE si ILUSTRARE URBANISTICA-CIRCULATII la prezentul aviz, **teritoriul care urmeaza sa fie studiat va fi delimitat la Nord-Vest de Str. Pictor Th. Aman si la Sud de Baza Sportiva.**

Suprafata de teren studiat prin P.U.Z. = 3,01 ha;

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 2.500,00 m.p. (masurata 2.549,00 m.p.);

**2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:**

- functiunea aprobata prin PUG/2012 - zona pentru institutii publice, servicii, inclusa in UTR 9;

- folosinta actuala - teren curti constructii;

- terenul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii

impus;

- partial terenul se afla in interdictie definitiva de construire.

**Imobilul este impartit in 2 zone:**

I. ZONA IN INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – terenul se afla in zona protejata pe baza normelor sanitare (cimitir) in interdictie definitiva de construire;

II. ZONA EDIFICABILA – zona de institutii publice, servicii.

Funciunea dominanta a zonei :

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit);

- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban.

Funciuni complementare admise:

- locuire;

- odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);

- circulatie pietonala si carosabila;

- stationare autovehicule (parcaje, garaje);

- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

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

- regim de inaltime maxim admis P + 1-2;

- P.O.T. max. = 75 %;

- C.U.T. = 7,0 conform H.C.L. nr. 217/22.09.2020;

- Constructia solicitata se va realiza doar pe zona edificabila – zona de institutii publice, servicii.

**SE SOLICITA: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE D + P + 10 E; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**

- functiunea propusa: zona mixta locuinte colective, comert, servicii;

- POT maxim propus = 76 %;

- CUT maxim propus = 4,0;

- regim de inaltime propus:

- 3 tronsoane insiruite cu regim de inaltime P + 4 si etajul 5 retras; H max. = 23,00 m:

- un tronson P + 8;

- un tronson P + 10; H max. = 38,00 m.

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

- pentru locuintele colective vor fi prevazute:

- rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor;

- accese carosabile si pietonale;

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- parcaje si/sau garaje;

- accese la garaje si parcaje;

- spatii verzi si plantate;

- pentru spatiile comerciale vor fi prevazute:

- rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor;

- accese carosabile separate pentru clienti si personal, aprovizionare;
- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese pentru masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clientilor;
- spatii verzi si plantate.

Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) in proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include in acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti;

- se va asigura suprafata de spatii verzi conform H.G. 525/1996, Anexa 6;

- se va asigura numarul de parcuri conform P.U.G./2012 si H.G. nr. 525/1996, Anexa 5;

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

#### **5. Capacitatile de transport admise:**

Capacitatea de transport a drumurilor/strazilor va fi analizata prin P.U.Z. in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa (autovehicule transport marfa, persoane, etc.).

#### **6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ:**

- Ministerul Culturii prin serviciile judetene (Directia Judeteană pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bacau) – conform lit. 12<sup>1</sup> bis din Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – “Categorii de documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism. Competente de avizare si de aprobare a acestora.”;

- Consiliul Judetean Bacau – conform lit. 12<sup>1</sup> bis din Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – “Categorii de documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism. Competente de avizare si de aprobare a acestora.”;

- Acordul Municipiului Bacau pentru realizarea accesului auto si pietonal la drumul public (str. Pictor Th. Aman);

- Inspectoratul General al Politiei Romane – Politia Municipiului Bacau – Biroul Rutier;

- O.C.P.I. Bacau;

- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;

- Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau;

- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mr. Constatin Ene” Bacau;

- gestionarii retelelor de alimentare cu apa; canalizare; telefonizare; energie termica; energie electrica; gaze natural; salubritate.

**NOTA:** In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 24.02.2021, au fost facute urmatoarele recomandari:

- preluarea prevederilor din P.U.G./R.L.U. pentru zona locuinte, referitoare la asigurarea de spatii plantate de 10% din ADC, pentru a corela zona propusa cu celelalte zone de locuit din oras;

- conditionare P.U.Z. de obtinerea avizului I.S.U. referitor la accese de interventie pe cel putin doua laturi ale cladirii (indeosebi aviz de amplasare in parcela);

- asigurarea acceselor separate pentru aprovizionare, locatari, client;

- amenajarea punctului gospodaresc;

- pentru terenul in suprafata de 109,00 m.p. cu destinatia cale de acces nu exista drept de construire;

- respectarea indicilor din P.U.G. cu privire la spatiile verzi;

- corelarea spatiilor dedicate parcarii de biciclete cu traseul nemotorizat (conform proiectului " Coridor pentru deplasari nemotorizate Parcul Cancicov – Stadion – Bazin de Inot – Universitatea " Vasile Alecsandri" (Traseul Tineretului si Sportului) aprobat prin H.C.L. nr. 349/2019.

**7. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului:**

- vor fi respectate prevederile art. 43 – 54 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 109/10.05.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Bacau.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 76 din 08.02.2021 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 50,00 lei, conform chitantei 27666/09.02.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin ~~posta~~ la data de 02.03 2021.

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



IM/IM  
2 ex.  
ds. VII-A-a-6

# IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

mun. BACAU str. PICTOR TH. AMAN nr.33

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### 2. REGLEMTARI URBANISTICE

#### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIU STUDIAT
  - LIMITA TERITORIU REGLEMENTAT
  - LIMITA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ
  - LIMITA PARCELE
- ACCES**
- ZONE FUNCTIONALE**
- ZONA DE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - PROTECTIE SANITARA-CIMITIR
  - ZONA MIXTA
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SEVICII
  - ZONA CIRCULATII
  - ZONA VERDE
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA DE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - PROTECTIE SANITARA-CIMITIR
- DIRECTIVE**
- SUPRAFATA EDIFICABILA REGLEMENTATA
  - LIMITE MINIME
  - CLADIRI EXISTENTE MENTINUTE
  - TRASE DE AGREMENT - PLANUL DE DEZVOLTARE SPATIALA SIDU 2014-2020

#### INDICATORI URBANISTICI

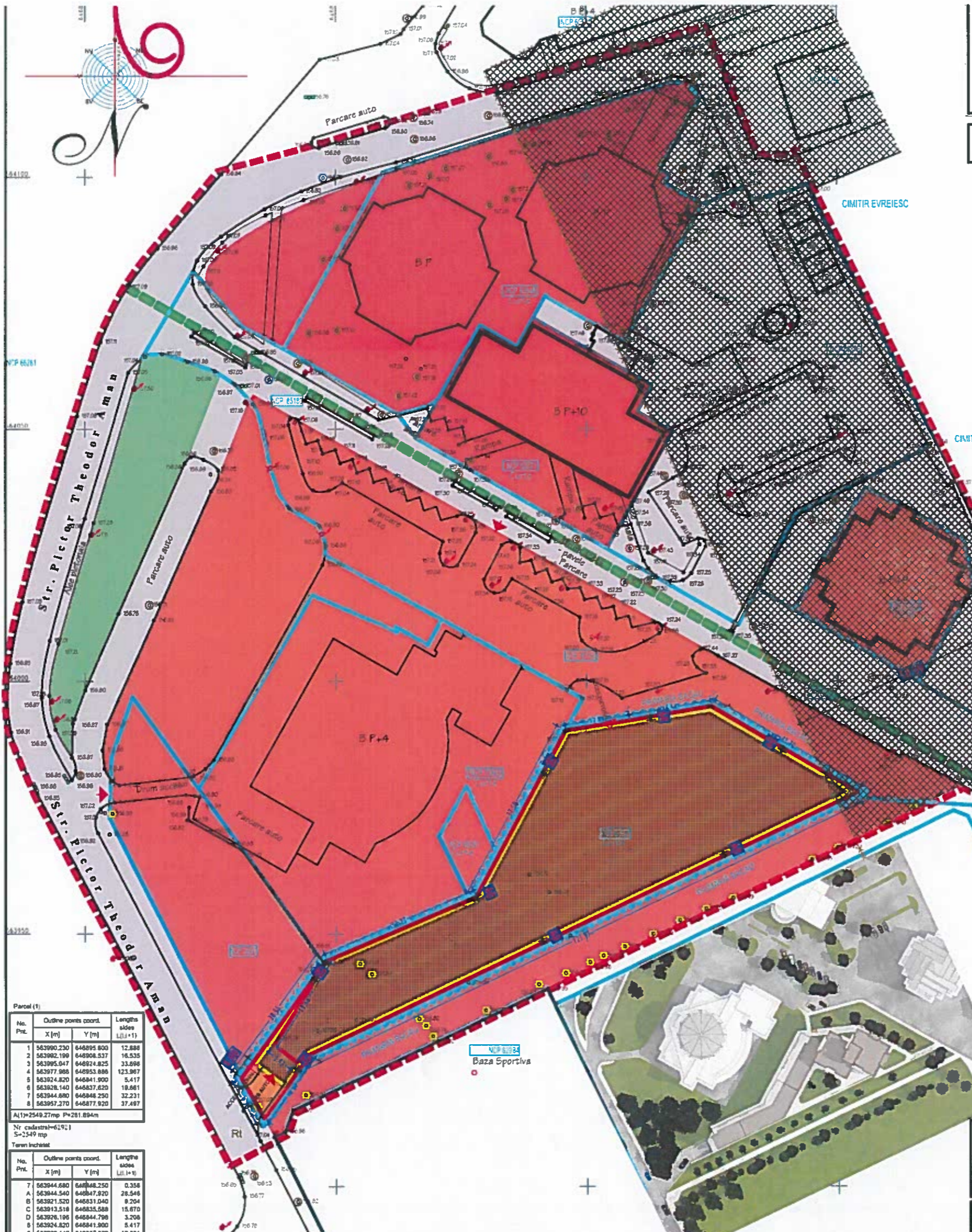
	APROBAT PUG/HCL217/2020	PROBUS (PUZ)
POT max	75	76
CUT max	7	7
RH max	P+ 2	P+10
<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>ŞUPRAFATA</b>	<b>%</b>
teren proprietate+inchiriat	MP	DIN TOTAL
CONSTRUCTII	2.020	76
CIRCULATII CAROSABILE	204,5	8
SPATII PLANTATE + AMENAJARI PIETONALE	434,7	16
<b>TOTAL</b>	<b>2.659,2</b>	<b>100</b>

#### VARIANTA PROPUSA

5 teren=2.659,20mp din care:  
 5 teren proprietate=2.549,27mp  
 5 teren inchiriat=109,93mp  
 Ac = 2.020mp  
 Ad = 9.600 mp  
 POTmax = 76% (in PUG POT=75%)  
 CUT max = 4 (in PUG cf. HCL 217/22.09.2020 CUT=7,0)  
 Regim de inaltime D+P+4-5 Hmax=23m; D+P+10 Hmax=38m  
 Comert-1 unitate ADC=405mp si 1 unitate ADC<200mp  
 Nr. apartamente = 92  
 Nr. parcarilor comert = 6 cf RLU PUG 2012  
 Nr. parcarilor locuinte = 44 x 2 = 88 (sistem Klaus) Aparcarilor dizabilitati  
 nr. parcarilor biciclete = 112 = 92/locuinte+20/comert  
 Spatii verde = 613 mp din care 370mp la nivelul solului  
 (norma=2,6pers/lap x 92ap x 2pm/pers = 478mp)  
 Amenajari pietonale si spatii verzi = 1.705mp= 435 mp la sol +  
 1.270mp in terasa parter, inclusiv loc de joaca (17,76%AD; min necesar 10%)

ANEXA LA AVIZUL DE  
 OPORTUNITATE NR. 115998  
 A/M 02-03-2021

*Adunat*



Parcel (1)

No. Pkt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Length side L [m]
1	563990.230	646895.800	12.888
2	563992.199	646906.537	16.535
3	563995.047	646924.825	33.296
4	563977.968	646953.888	123.987
5	563924.820	646841.900	5.417
6	563828.140	646837.620	19.661
7	563944.880	646848.250	32.231
8	563957.270	646877.920	37.487

A(1)=2549,27mp P=261,894m  
 Nr. cadastrat=619;1  
 S=2549 mp  
 Teren inchiriat

No. Pkt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Length side L [m]
7	563944.880	646848.250	0.358
A	563944.540	646847.920	28.546
B	563921.520	646831.040	9.204
C	563913.518	646835.588	15.670
D	563928.106	646844.798	3.208
5	563924.820	646841.900	5.417
6	563928.140	646837.620	19.661

ARHITECT DIPLOMAT

**LILIANA BARGU**  
 ARHITECTURA  
 Birou de arhitect.

S.C. URBAN BUILDING S.R.L.  
 J41169/2012 CUI 30910614  
 Bucuresti, str. Bucei nr. 33

PROIECT DE PUZ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 1/2021  
 SI SPATII COMERCIALE D+P+10  
 Amenajari str. Pictor Aman nr. 33 Bacau jud. Bacau

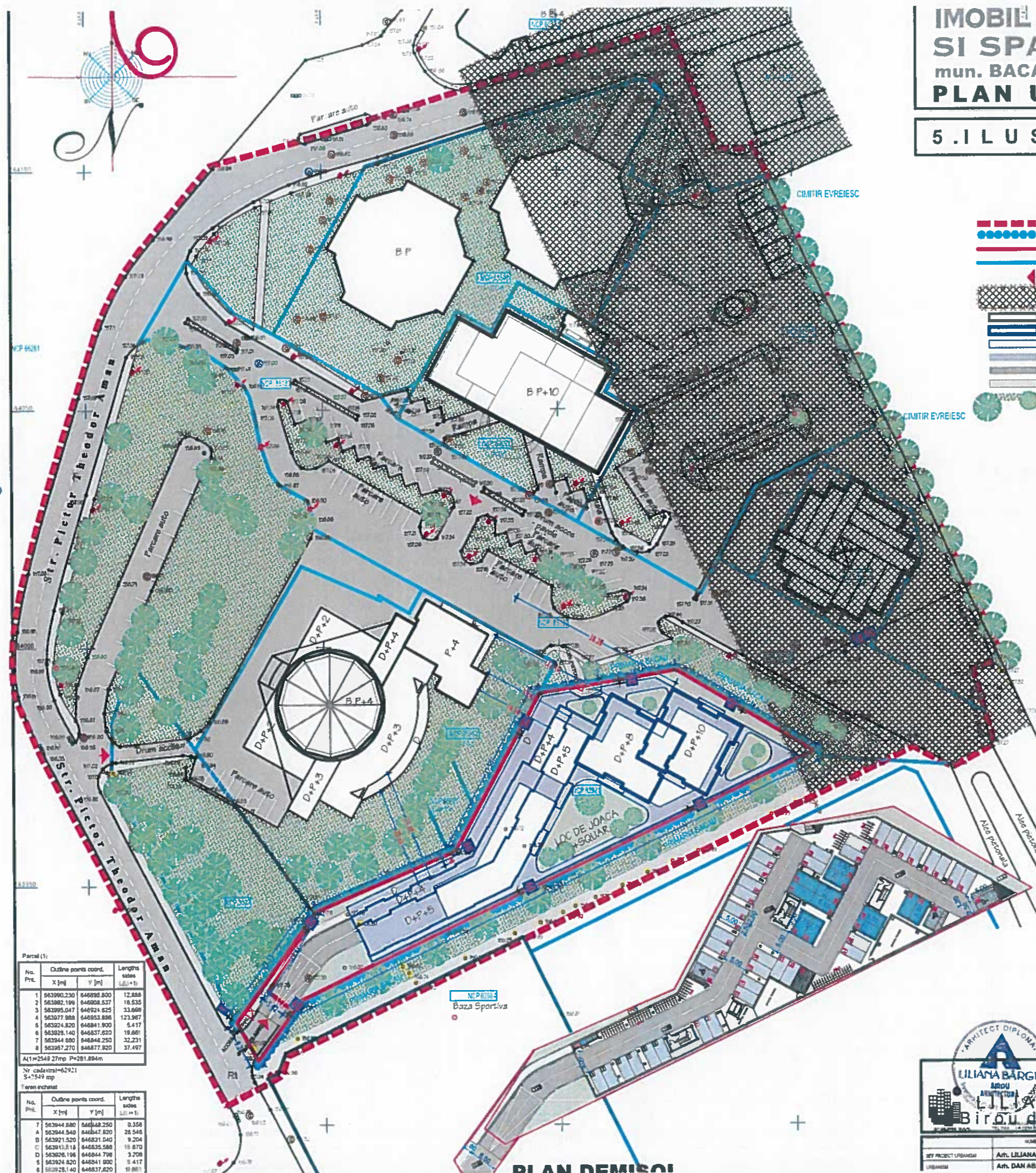
REGLEMENTARI URBANISTICE

# IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

mun. BACAU str. PICTOR TH. AMAN nr.33

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### 5. ILLUSTRARE URBANA



#### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
  - LIMITA TERITORIULUI REGLEMENTAT
  - LIMITA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ
  - LIMITA PARCELE
- ACCES**
- ▲ ACCES
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA DE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE- PROTECTIE SANITARA-CIMITIR
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CONSTRUCTII PROPUSE
  - PARTER (COMERT+ACCES LOCUINTE)
  - CIRCULATIE TERASA PARTER +1,50 CTN
  - CIRCULATII AUTO
  - CIRCULATII PIETONALE
  - SPATII VERZI

#### PROPUNERI

5 teren=2.659,20mp din care:  
 5 teren proprietate=2.549,27mp  
 5 teren inchiriat=109,93mp  
 Ac = 2.020mp  
 AD = 9.600 mp  
 POTmax = 76% (In PUG POT=75%)  
 CUT max = 4 (In PUG cf. HCL 217/22.09.2020 CUT=7,0)  
 Regim de inaltime D+P+4-5 Hmax=23m; D+P+10 Hmax=38m  
 Comert-1 unitate ADC=405mp si 1 unitate ADC<200mp  
 Nr. apartamente = 92  
 Nr. parcarl- comert = 6 cf RLU PUG 2012  
 Nr. parcarl- locuinte = 44 x 2 = 88 (sistem Klaus) 4parcaricari dizabilitati  
 nr. parcarl biciclete = 112 = 92/locuinte+20/comert  
 Spatiu verde = 613 mp din care 370mp la nive.ul solului  
 (norma=2,6pers/lap x 92ap x 2pm/pers = 478mp)  
 Amenajari pietonale si spatii verzi = 1.705mp= 435 mp la sol + 1.270mp in terasa partier, inclusiv loc de joaca (17,76%AD; min.necesar10%)

*AREA LA AVIZUL DE  
 OPORUNITATE MA,  
 115998 ACM 02.03.2021*

*Idman*

Parcel (1)

No. Ptl.	Outline points coord. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides (L+I)
1	643990,230	646996,800	12,888
2	563982,199	646908,537	16,535
3	563995,047	646924,825	33,666
4	563977,988	646953,896	123,967
5	563924,820	646891,900	5,417
6	563926,140	646837,623	19,869
7	563944,890	646848,250	32,231
8	563957,270	646877,820	37,497

Al=2549,27mp P=281,894m  
 Nr. cadastri=62921  
 S=1549 mp  
 Teren excentrat

No. Ptl.	Outline points coord. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides (L+I)
7	563944,890	646848,250	32,231
A	563944,890	646847,820	26,548
B	563921,520	646821,040	9,204
C	563913,816	646835,588	19,870
D	563926,106	646844,798	3,208
5	563924,820	646841,900	5,417
6	563926,140	646837,620	19,869



ARHITECT DIPLOMAT

**LILIANA BARGU**  
 ARHITECTURA  
 Birou de arhitecti

PROIECT URBANISTIC  
 URBANISM

Arh. LILIANA BARGU  
 Arh. DAN ABABIE

CLIENT  
**S.C. URBAN BUILDING S.R.L.**  
 J41169/2012 CUI 30910614  
 Bucuresti, Jd. Baneasa

PROIECT URBANISTIC  
**PUZ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE D+P+10**

PROIECTANT  
 1/2021  
**PUZ**

PROIECTANT  
**ILUSTRARE URBANISTICA CIRCULATII**  
 U.S  
 M.I.B.