

ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

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

**PROIECT DE HOTARARE  
NR. 113274 din 11.02.2022**

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru EXTINDERE CENTRU  
COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8,  
COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S  
+ P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 -  
32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata**

BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C.  
EUROLINE S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Avand in vedere:

- Cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 183574 din 02.12.2021, prin care S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L. solicita aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z. in sedinta Consiliului Local al Municipiului Bacau;
- Certificatul de Urbanism nr. 20/15.01.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau ;
- Avizul de Oportunitate nr. 117300/08.03.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 23.09.2021 ;
- Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 168268/08.10.2021 ;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 190560/23.12.2021
- Referatul Directiei Urbanism cu nr..190361/23.12.2021 ;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau cu nr. 113275/11.02.2022 ;
- Raportul Directiei Juridice cu nr. 113278/1 din 11.02.2022
- Raportul favorabil al Directiei Urbanism cu nr. 113278/2 din 11.02.2022
- Raportul favorabil al Directiei Patrimoniu cu nr. 113278/3 din 11.02.2022
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA S.A. Bacau cu nr. 110/24.02.2021 ;
- Avizul favorabil al SC DELGAZ GRID S.A. – Centrul de Operatiuni Retea Gaz si Electricitate - cu nr. 212880505/23.02.2021;
- Avizul de amplasament favorabil cu nr. 1003497328/22.03.2021 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Exploatare Mentenanta Retea El. – Echipa Acces Retea Electricitate Bacau;
- Avizul favorabil al S.C. SOMA S.R.L. Bacau cu nr. 1645/16.02.2021 ;
- Avizul favorabil cu nr. 430/25.02.2021 emis de S.C. THERMOENERGY GROUP S.A. Bacau ;
- Adresa Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau cu nr. 803157/01.03.2021 ;

- Notificarea Sanitara a Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau cu nr. 5759/19.02.2021;
- Avizul favorabil al Politiei Municipiului Bacau - Biroul Rutier cu nr. 521190/03.09.2021;
- Avizul de Gospodarire a Apelor cu nr. 67/18.05.2021 emis de Administratia Nationala « Apele Romane » - Administratia Bazinala de Apa Siret ;
- Decizia etapei de incadrare nr. 44/08.11.2021 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau;
- Studiul geotehnic preliminar intocmit de S.C. ECO GEO PREST S.R.L. ;
- Declaratia autentificata sub nr. 3035/04.10.2021 la Societatea Profesionala Notariala « Zaharia-Ciorcila » ;
- Acordul UNICREDIT BANK S.A. cu nr. 49604/26.03.2020 ;
- Acordul de Construire nr. 8132/23.12.2021 al BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. ;
- Procesul-Verbal de Receptie nr. 1849/2021 emis de O.C.P.I. Bacau ;
- Prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, ulterior modificata si completata, Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau, aprobat 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 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. 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 privind amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- 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,
- Prevederile art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele masuri pentru prevenirea si combaterea efectelor de pandemie COVID - 19 ;
- In baza prevederilor art. 129, alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

## HOTARASTE :

**ART.1 – (1) Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32, din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, conform Anexei nr.1 – Plansa U2, care face parte integranta din prezenta hotarare. **BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE 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. :**

- UTR 7;
- S reglementata = 92.507,00 m.p.;
- **FUNCTIUNEA PROPUSA:**
- **IS – Institutii publice si Servicii,** compusa din **Subzonele:**
- **IS1 – Institutii si servicii comerciale complexe 1 – Functiuni predominante:** institutii, servicii, servicii de interes general, sanatate, cultura, culte, comerciale, financiar-bancare, prestari servicii existente care se extind;

- regim de construire: P + 4;
- H max. = 25,00 m;
- POT max. = 75 %
- CUT max. = 2,4;
- retragerea de la aliniament = min. 4,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;

- **IS2 – Institutii si servicii** comerciale complexe – Functiuni predominante: institutii, servicii, servicii de interes general, sanatate, cultura, culte, comerciale, financiar-bancare, prestari servicii, turism, sanatate ce vor constitui extinderea functiunii existente, ingloband mai multe subfunctiuni complementare;

- regim de construire: P + 10 - 12;
- H max. = 45,00 m;
- POT max = 75 %;
- CUT max. = 5,28 %
- retragerea de la aliniament = min. 4,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;
- circulatii si accesuri pentru **IS** = se vor asigura accese carosabile separate pentru

consumatori, vizitatori/spectatori, personal si aprovizionare, accese pentru interventii in caz de incendiu – dimensionate conform normelor pentru trafic greu (alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor)

- echipare tehnico-edilitară pentru **IS**: racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele;

- spatii libere si plantate pentru **IS**: se va asigura necesarul de spatii verzi si plantate in functie de destinatie si de gradul de confort, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**- M – Zona Mixta** compusa din **Subzonele**:

- **M1 – Zona Mixta 1** – Functiuni predominante: locuinte colective si spatii compatibile locuirii de servicii si comert in regim de construire izolat;

- regim de construire: P + 10 - 12;
- H max. = 40,00 m;
- POT max. = 60 %
- CUT max. = 5,28;
- retragerea de la aliniament = min. 5,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;

- **M2 – Zona Mixta 2** – Functiuni predominante: locuinte colective si spatii compatibile locuirii de servicii si comert in regim de construire izolat, cu regim mare de inaltime;

- regim de construire: P + 10;
- H max. = 40,00 m;
- POT max. = 60 %
- CUT max. = 5,28;
- retragerea de la aliniament = min. 5,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;
- circulatii si accesuri pentru **M** = se vor asigura accese carosabile separate pentru

locatari, consumatori, personal si aprovizionare, accese pentru interventii in caz de incendiu – dimensionate conform normelor pentru trafic greu (alei carosabile si parcaje in interiorul

amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate locatarilor si consumatorilor)

- echipare tehnico-edilitară pentru **M**: racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele;

- spatii libere si plantate pentru **M**: se va asigura necesarul de spatii verzi si plantate in functie de destinatie si de gradul de confort, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**- P – Zona spatiilor verzi (P – scuar – spatiu verde amenajat cu acces limitat pentru locatarii zonelor M1 si M2)**

- Functiunea dominanta: spatii platate inalte, medii si joase; circulatii pietonale, velo, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile premise; mobilier urban, amenajari pentru sport, loc de joaca si odihna; edicule, component ale amenajarii peisagere; constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje biciclete, trotinete;

- regim de inaltime maxim admis = P;

- H max. = 5,00 m;

- POT max. = 15 %;

- CUT max. = 1,0.

**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 si Directiei Urbanism.

**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**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU**  
**DIRECTIA URBANISM**  
**NR. 113278/2 din 11.02.2022**

## **R A P O R T**

al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata

**BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI  
si S.C. EUROLINE S.R.L.**

Proiectul de hotarare cu titlul de mai sus a fost intocmit in baza prevederilor Legii 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale prevederilor art. 56 (4), (6) si (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu referire la necesitatea intocmirii unei documentatii de urbanism pentru stabilirea reglementarilor cu privire la accesurile auto si pietonale, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise pentru suprafata de 92.507,00 m.p. teren din str. Stefan cel Mare, nr. 28 - 32, si poate fi supus dezbaterii.

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

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

## R A P O R T

al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata

BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI  
si S.C. EUROLINE S.R.L.

In documentatia prezentata sunt prevazute:

- circulatii si accesuri pentru **IS** = se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, vizitatori/spectatori, personal si aprovizionare, accese pentru interventii in caz de incendiu – dimensionate conform normelor pentru trafic greu (alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor)

- circulatii si accesuri pentru **M** = se vor asigura accese carosabile separate pentru locatari, consumatori, personal si aprovizionare, accese pentru interventii in caz de incendiu – dimensionate conform normelor pentru trafic greu (alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate locatarilor si consumatorilor)

- echiparea tehnico-edilitara: racordarea la retelele edilitare existente se propune a se realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele

si poate fi supus dezbaterii.

DIRECTIA PATRIMNIU,  
DIRECTOR EXECUTIV,

**JUDETUL BACAU**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU**  
**NR. 113275 din 11.02.2022**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata

BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L.

Prin cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 183574 din 02.12.2021, S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L. solicita aprobarea in sedinta Consiliului Local al Municipiului Bacau a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal intocmita pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 20/15.01.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau, folosinta actuala a terenului este curti constructii, spatiu comercial, cu functiunea aprobata prin PUG/2012 de zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, zona locuinte colective si zona pentru institutii publice, servicii. Imobilul se afla in zona III – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus.

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, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Pentru stabilirea reglementarilor cu privire la accesurile auto si pietonale, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise, 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. 168268/08.10.2021, documentatie care a fost avizata favorabil in sedinta C.T.A.T.U. din data de 23.09.2021.

Avand in vedere cererea S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L. prin care solicita aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z. intocmit de B.I.A. LILIANA BARGU pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, va rog sa hotarati.

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

**REFERAT**

La solicitarea S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L. pentru realizarea obiectivului de investitii "EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32" din Municipiul Bacau, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 20 din 15.01.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau in care se precizeaza ca pentru realizarea obiectivului este necesar sa se intocmeasca un Plan Urbanistic Zonal, datorita conditiilor specifice de amplasament, a importantei obiectivului de investitii precum si datorita faptului ca se solicita derogari de la prevederile urbanistice ale zonei.

Conform P.U.G./2012, folosinta actuala a terenului este curti constructii, spatiu comercial, cu functiunea aprobata prin P.U.G./2012 de zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, zona locuinte colective si zona pentru institutii publice, servicii.

Pentru rezolvarea si aprofundarea problemelor functionale, tehnice si urbanistice din zona, pentru a reglementa indicatorii urbanistici maximi admisi pe lot si de a asigura accesurile, 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. 168268/08.10.2021.

Documentatia PUZ a fost avizata favorabil in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 23.09.2021.

Avand in vedere cererea nr. 183574 din 02.12.2021 si in baza prevederilor 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 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, beneficiari S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L., cu urmatorii indicatori:

**Prevederi ale P.U.Z. – R.L.U. :**

- UTR 7;

- S reglementata = 92.507,00 m.p.;

**- FUNCTIUNEA PROPUASA:**

**- IS – Institutii publice si Servicii**, compusa din Subzonele:

- IS1 – Institutii si servicii comerciale complexe 1 – Functiuni predominante: institutii, servicii, servicii de interes general, sanatate, cultura, culte, comerciale, financiar-bancare, prestari servicii existente care se extind;

- regim de construire: P + 4;

- H max. = 25,00 m;

- POT max. = 75 %



- CUT max. = 2,4;
- retragerea de la aliniament = min. 4,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;

- **IS2 – Institutii si servicii** comerciale complexe – Functiuni predominante: institutii, servicii, servicii de interes general, sanatate, cultura, culte, comerciale, financiar-bancare, prestari servicii, turism, sanatate ce vor constitui extinderea functiunii existente, ingloband mai multe subfunctiuni complementare;

- regim de construire: P + 10 - 12;
- H max. = 45,00 m;
- POT max = 75 %;
- CUT max. = 5,28 %
- retragerea de la aliniament = min. 4,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;
- circulatii si accesuri pentru **IS** = se vor asigura accese carosabile separate pentru

consumatori, vizitatori/spectatori, personal si aprovizionare, accese pentru interventii in caz de incendiu – dimensionate conform normelor pentru trafic greu (alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor)

- echipare tehnico-edilitară pentru **IS**: racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele;

- spatii libere si plantate pentru **IS**: se va asigura necesarul de spatii verzi si plantate in functie de destinatie si de gradul de confort, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**- M – Zona Mixta** compusa din **Subzonele**:

- **M1 – Zona Mixta 1** – Functiuni predominante: locuinte colective si spatii compatibile locuirii de servicii si comert in regim de construire izolat;

- regim de construire: P + 10 - 12;
- H max. = 40,00 m;
- POT max. = 60 %
- CUT max. = 5,28;
- retragerea de la aliniament = min. 5,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;

- **M2 – Zona Mixta 2** – Functiuni predominante: locuinte colective si spatii compatibile locuirii de servicii si comert in regim de construire izolat, cu regim mare de inaltime;

- regim de construire: P + 10;
- H max. = 40,00 m;
- POT max. = 60 %
- CUT max. = 5,28;
- retragerea de la aliniament = min. 5,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale ale parcelei = min. 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.l.;

- circulatii si accesuri pentru **M** = se vor asigura accese carosabile separate pentru locatari, consumatori, personal si aprovizionare, accese pentru interventii in caz de incendiu – dimensionate conform normelor pentru trafic greu (alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate locatarilor si consumatorilor)

- echipare tehnico-edilitară pentru **M**: racordarea la rețelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele;

- spatii libere si plantate pentru **M**: se va asigura necesarul de spatii verzi si plantate in functie de destinatie si de gradul de confort, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**- P – Zona spatiilor verzi (P – scuar – spatiu verde amenajat cu acces limitat pentru locatarii zonelor M1 si M2)**

- Functiunea dominanta: spatii platate inalte, medii si joase; circulatii pietonale, velo, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile premise; mobilier urban, amenajari pentru sport, loc de joaca si odihna; edicule, component ale amenajarii peisagere; constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje biciclete, trotinete;

- regim de inaltime maxim admis = P;

- H max. = 5,00 m;

- POT max. = 15 %;

- CUT max. = 1,0.

- 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, beneficiarilor, 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,  
ARH. DIANA-MIHAELA MARIN

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

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**MUNICIPIUL BACĂU**  
**NR .190574 /23.12.2021**

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
intocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI  
CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL  
RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ;  
ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR.  
28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata**

**BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-  
ANDREI si S.C. EUROLINE 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 reglementarilor cu privire la accesurile auto și pietonale, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor și materialele admise pentru suprafața de 92.507,00 m.p. teren din str. Stefan cel Mare, nr. 28 - 32.

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

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

**DIRECTIA URBANISM,  
ARHITECT-ŞEF,  
DIANA-MIHAELA MARIN**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU  
NR 190574 /1/23.12.2021

SE APROBĂ  
PRIMAR  
LUCIAN-DANIEL  
STANCIU-VIZITEU

### STUDIU DE IMPACT

**Pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata**

**BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L.**

#### **Secțiunea 1**

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

Aprobarea acestui proiect de act normativ este determinată de necesitatea stabilirii reglementarilor cu privire la accesurile auto si pietonale, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise pentru suprafata de 92.507,00 m.p. teren din str. Stefan cel Mare, nr. 28 - 32.

#### **Secțiunea a 2- a**

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

Prin proiectul propus se urmareste marirea zonei de institutii publice si servicii si instituirea de zona mixta formata din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si locuinte colective. Totodata, prin adoptarea actului normativ se urmareste o mai mare versatilitate a utilizarii terenului in zona mixta iar pentru spatiul verde aferent numarului de locatari ai locuintelor se instituie o zona specializata Parc – spatiu verde pentru a se asigura stabilitatea acestuia.

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.

**Secțiunea a 4-a**  
**Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare**

Proiectul propus privește modificarea reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău cu 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. Prin proiect sunt prevăzute distanțe minime de protecție față de clădirile învecinate, precum și măsuri de atenuare a zgomotului.

**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 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata, BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE 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 BACAU,  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

**DIRECTIA URBANISM,  
ARHITECT-ŞEF,  
DIANA-MIHAELA MARIN**

## RAPORT

al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata

**BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L.**

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost elaborat în baza:

-Prevederilor din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicată, ulterior modificata si completata, 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;

-Prevederilor art. 25, alin. (1), ale art. 32, alin .(1), lit."c", ale art. 45, lit."b", ale art. 47, alin. (1), alin. (2), alin. (3), lit."h" și alin. (5) și ale art. 56, alin (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea Teritoriului și Urbanismului , actualizată, care precizează:

**Art. 25 (1)** Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

**Art. 32 (1)** În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;
- de primarul general al municipiului București;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

**Art.45** Documentațiile de urbanism sunt următoarele:

b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;

**Art.47 (1)** Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

**Art.56 (4)** Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(6) Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

**-Prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele masuri pentru prevenirea si combaterea efectelor de pandemie COVID - 19 , care precizează :**

**Art.4(5)** Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

**- Prevederilor 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, modificată si completată, care precizează:**

**Art.140 (1)** După desfășurarea ședinței, hotărârile consiliului local se semnează de către președintele de ședință și se contrasemnează, pentru legalitate, de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.

(2) În cazul în care președintele de ședință refuză, în scris, să semneze, hotărârea consiliului local se semnează de cel puțin 2 consilieri locali dintre cei care au participat la ședință. Modalitatea de desemnare a acestor consilieri se stabilește prin regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local.

(3) Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale nu contrasemnează hotărârea în cazul în care consideră că aceasta este ilegală. În acest caz, în următoarea ședință a consiliului local, depune în scris și expune în fața acestuia opinia sa motivată, care se consemnează în procesul-verbal al ședinței.

**Art.196 (1)** În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:

a) consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri;

**Art.197 (1)** Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale comunică actele administrative prevăzute la art. 196 alin. (1) prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, respectiv emiterii.



(2) Hotărârile consiliului local se comunică primarului.

(3) Comunicarea, însoțită de eventualele obiecții motivate cu privire la legalitate, se face în scris de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și se înregistrează într-un registru special destinat acestui scop.

(4) Hotărârile și dispozițiile se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.

(5) Hotărârile și dispozițiile, documentele și informațiile financiare, precum și alte documente prevăzute de lege se publică, pentru informare, în format electronic și în monitorul oficial local care se organizează potrivit procedurii prevăzute în anexa nr. 1.

**Art. 243 (1)** Secretarul general al unitatii/subdiviziunii administrativ-teritoriale indeplineste, in conditiile legii, urmatoarele atributii:

a) avizeaza proiectele de hotarari si contrasemneaza pentru legalitate dispozitiile primarului, respectiv ale presedintelui consiliului judetean, hotararile consiliului local, respectiv ale consiliului judetean, dupa caz;

b) participa la sedintele consiliului local, respectiv ale consiliului judetean

- **Prevederilor art. 129 alin. (14) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și compeltările ulterioare, care precizează:**

**Art.129 (14)** Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

- și poate fi supus spre dezbateri

**DIRECTOR EXECUTIV  
CIPRIAN FANTAZA**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU**  
**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BACĂU**  
**NR. 113278 din 11.02.2022**

**CĂTRE**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**DIRECȚIA URBANISM**

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3), alin. (4) și alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată, vă informăm că v-a fost transmis pe e-mail, proiectul de hotarare aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL întocmit pentru EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P + 2 – 4, HOTEL P + 7 – 8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S + P + 10 ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 28 - 32 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privată, BENEFICIARI: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L., BUDEANU BOGDAN-ANDREI si S.C. EUROLINE S.R.L., în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate. Vă rugăm ca până la data de 11.02.2022 să le depuneți în format letric la Secretarul General al Municipiului Bacău.

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

**SECRETARUL GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI BACĂU**  
**NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

