

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

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

**PROIECT DE HOTARARE
NR. 132929/07.05.2021**

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru realizarea lucrarilor de
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E;
ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33 din
Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe suprafata de 2.549,00 m.p. teren proprietate privata**

BENEFICIAR: S.C. URBAN BUILDING S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Avand in vedere:

- Cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 130532/23.04.2021 prin care S.C. URBAN BUILDING S.R.L. solicita aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z.;
- Certificatul de Urbanism nr. 76/08.02.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau;
- Avizul de Oportunitate nr. 115998/02.03.2021 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Raportul informarii si consultarii publicului inregistrat sub nr. 116313/14.04.2021;
- Avizul Arhitectului-Sef pentru Planul Urbanistic Zonal cu nr. 131029/27.04.2021;
- Referatul Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 131032/27.04.2021;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau cu nr.132912/07.05.2021;
- Raportul nefavorabil al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau cu nr. 132923/1/07.05.2021;
- Raportul favorabil al Directiei de Drumuri Publice cu nr. 132923/3/07.05.2021;
- Raportul Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat cu nr.132923/2/07.05.2021;
- Avizul favorabil al S.C. COMPANIA REGIONALA DE APA BACAU S.A. cu nr. 105/19.02.2021;
- Avizul Conditionat al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. cu nr. 47/17.02.2021;
- Avizul S.C. THERMOENERGY GROUP S.A. Bacau cu nr. 297/11.02.2021;
- Avizul favorabil emis de SC DELGAZ GRID S.A. - Departament Acces la Retea cu nr. 212869173/17.02.2021;
- Avizul favorabil cu nr. 51/04.03.2021 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. – Divizia Exploatare Mentenanta Retea Electricitate CORE Bacau;
- Avizul favorabil cu nr. 1650/16.02.2021 emis de S.C. SOMA S.R.L. Bacau ;
- Adresa nr. 802521/18.02.2021 a Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta « Mr. Constantin Ene » al Judetului Bacau;
- Adresa Directiei de Sanatate Publica a Judetului Bacau cu nr. 4859/23.02.2021;
- Avizul favorabil al Politiei Municipiului Bacau - Biroul Rutier cu nr. 516030/17.02.2021;

- Decizia Etapei de Incadrare nr. 13/15.03.2021 a Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau;
 - Adresa cu nr. 517/05.03.2021 emisa de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Bacau;
 - Acordul Municipiului Bacau cu nr. 116315/08.03.2021 pentru realizarea accesului auto si pietonal la drumul public ;
 - Declaratia autentificata sub nr. 646/17.05.2019 la Biroul Individual Notarial Riglea Adrian;
 - Contractul de Inchiriere nr. 108581/8359/03.02.2021 ;
 - Studiul geotehnic intocmit de S.C. GEOSTUD S.R.L. BACAU;
 - Adresa Consiliului Judetean Bacau cu nr. 5992/22.04.2021;
 - Procesul-Verbal de Receptie 534/03.03.2021 emis de O.C.P.I. Bacau ;
 - Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de 01.04.2021 ;
 - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 217/22.09.2020 privind solutionarea de catre Consiliul Local al Municipiului Bacau a plangerii prealabile formulate de catre S.C. MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L. ;
 - 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. Art. 25, alin. (1), art. 31[^]3, 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,
- In baza prevederilor art. 129, alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T A R A S T E :

ART.1 – (1) Se aproba PLANUL URBANISTIC ZONAL intocmit pentru realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33, din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe teren proprietate privata in suprafata de 2.549,00 m.p., conform ANEXEI NR.1 – Plansa U2.1 care face parte integranta din prezenta hotarare. BENEFICIAR: S.C. URBAN BUILDING S.R.L. Durata de valabilitate a P.U.Z.-ului este de 5 ani.

(2) Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 9;
- Functiuni predominante: **LC** – locuinte colective si **IS.Co** - parter comercial;
- regim de construire: 3 tronsoane P + 4 si etajul 5 retras: H max. = 19,00 m; 1 tronson P + 8: H max. = 27,20 m; 1 tronson P + 10: H max. = 34,00 m;
- S teren = 2.549,00 m.p.;
- Ac = 2.020,00 m.p.;
- Adc = 9.600,00 m.p. (D + P + 4-5, 8, 10);
- POT max. = 79,5 %;
- CUT max. admis = 7,0 (se realizeaza doar CUT = 4,0);
- retragerea minima fata de aliniament = 4,00 m.l.;
- retragerea minima a edificabilului față de limitele laterale si posterioare ale parcelei = 0,60 m.l. fata de limitele de Nord, Sud si Est si Vest (terenul inchiriat este calea de acces in parcela);

- circulații și accese: accesul carosabil și pietonal la obiectivele de investiții se va realiza din str. Pictor Theodor Aman, fără a afecta traficul auto și pietonal al principalei artere de circulație; parcarile se vor realiza în incinta amplasamentului conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.;

- echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiela beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele, alimentarea cu căldură: centrale termice individuale.

ART. 2 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Arhitectul-Sef al Municipiului Bacău.

ART. 3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată d-lui Primar al Municipiului Bacău, O.C.P.I. Bacău (hotărârea însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z.) în vederea notării în cartea funciara, beneficiarilor, Arhitectului-Sef al Municipiului Bacău și Biroului Autorizații în Construcții și Urbanism.

ART. 4 – Prin grija d-lui Secretar General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

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

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. _____ DIN _____ 2021

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 realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe suprafata de 2.549,00 m.p. teren proprietate privata

BENEFICIAR: S.C. URBAN BUILDING S.R.L.

Avand in vedere prevederile Legii 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale prevederilor art. 31³ si ale art. 56 (4), (6) si (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul referitoare la necesitatea intocmirii unei documentatii de urbanism pentru stabilirea reglementarilor cu privire la accesurile auto si pietonale, a retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, avizam nefavorabil proiectul de hotarare cu titlul de mai sus in forma prezentata din urmatoarele considerente:

- accesul la obiectivul de investitii este deficitar;
- necorelarea investitiei cu proiectele in curs ale municipalitatii;
- acordul vecinilor este neconform;
- nu se respecta zona cu functiuni care sa respecte normele in vigoare;
- fluxurile de circulatie din demisol se suprapun (locatari, clienti spatii comerciale, aprovizionare, evacuare zona). H.G. 525/1996 prevede necesitatea unor accese separate;
- Legea nr. 24/2007 prevede necesitatea asigurarii pentru cladirile de locuinte de tip condominiu a unor spatii plantate amplasate adiacent blocurilor, care sa aiba si rol de protectie – dificil de realizat prin plantarea de vegetatie joasa care poate fi mentinuta, intretinuta pe terasa demisolului;
- zona edificabila, care ocupa aproape integral suprafata parcelei, este excesiva.

ARHITECT-SEF,
ARH. DIANA-MIHAELA MARIN

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
DIRECTIA DE DRUMURI PUBLICE
NR. _____ DIN _____ 2021

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 realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe suprafata de 2.549,00 m.p. teren proprietate privata

BENEFICIAR: S.C. URBAN BUILDING S.R.L.

Analizand proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, consideram oportun adoptarea acestuia, din urmatoarele considerente:

- accesul auto si pietonal la obiectivele de investitii se va realiza din str. Pictor Theodor Aman, fara a afecta traficul auto si pietonal al principalei artere de circulatie;

- parcarile se vor realiza in incinta amplasamentului conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.;

- racordarea obiectivului de investitii la retele edilitare se realizeaza prin grija beneficiarului de catre administratorii retelelor edilitare, cu respectarea mediului ambient, si in concordanta cu prevederile PUG al Municipiului Bacau

si avizam favorabil proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, in forma prezentata.

DIRECTIA DE DRUMURI PUBLICE,
DIRECTOR EXECUTIV,
ING. FLORIN MATEUTA

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU
NR. _____ DIN _____ 2021

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL intocmit pentru realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33 din Municipiul Bacau, obiectiv ce se va realiza pe suprafata de 2.549,00 m.p. teren proprietate privata

BENEFICIAR: S.C. URBAN BUILDING S.R.L.

Prin cererea inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 130532/23.04.2021, S.C. URBAN BUILDING S.R.L. solicita aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal intocmita pentru realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, Str. Pictor Theodor Aman, NR. 33 din Municipiul Bacau.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 76/08.02.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau, folosinta actuala a terenului este curti constructii, cu functiunea aprobata prin PUG/2012 de zona pentru institutii publice, servicii; partial terenul se afla in interdictie definitiva de construire. Terenul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus si partial in zona protejata pe baza normelor sanitare (cimitir) in interdictie definitiva de construire.

In conformitate cu prevederile art. 31[^]3 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 prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016 si H.C.L. nr. 385/29.12.2016 si completata prin H.C.L. nr. 217/22.09.2020, pentru realizarea unor obiective de investitii in conditii specifice de amplasament, pe terenuri pentru care este instituita interdictie definitiva de construire conform prevederilor P.U.G./2012, precum si pentru schimbarea functiunii, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal.

Pentru rezolvarea si aprofundarea problemelor functionale, tehnice si urbanistice din zona, cu scopul de 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 Municipiului Bacau a Raportului informarii si consultarii publicului cu nr. 116313/14.04.2021.

Avand in vedere cererea S.C. URBAN BUILDING S.R.L. prin care solicita aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z. intocmita de B.I.A. BARGU LILIANA pentru realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33 din Municipiul Bacau, va rog sa hotarati.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. _____ DIN _____ 2021

APROB,
PRIMAR,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

REFERAT

La solicitarea S.C. URBAN BUILDING S.R.L. pentru realizarea obiectivului de investitii "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33" din Municipiul Bacau, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 76 din 08.02.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau, prin care se stabileste obligativitatea intocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea functiunii pentru suprafata de 2.549,00 m.p. teren.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 84/13.04.2012, modificata prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016 si H.C.L. nr. 385/29.12.2016 si completata prin H.C.L. nr. 217/22.09.2020, folosinta actuala a terenului este teren curti constructii, cu functiunea de zona pentru institutii publice, servicii. Partial terenul se afla in interdictie definitiva de construire.

Pentru rezolvarea si aprofundarea problemelor functionale, tehnice si urbanistice din zona, cu scopul de 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. 116313/14.04.2021.

Documentatia PUZ a fost analizata in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 01.04.2021 si nu a fost avizata favorabil, comisia recomandand revizuirea solutiei propuse (se continua distrugerea zonei sportive), din urmatoarele considerente:

- accesul la obiectivul de investitii este deficitar;
- necorelarea investitiei cu proiectele in curs ale municipalitatii;
- acordul vecinilor este neconform;
- nu se respecta zona cu functiuni care sa respecte normele in vigoare;
- fluxurile de circulatie din demisol se suprapun (locatari, clienti spatii comerciale, aprovizionare, evacuare zona). H.G. 525/1996 prevede necesitatea unor accese separate;
- Legea nr. 24/2007 prevede necesitatea asigurarii pentru cladirile de locuinte de tip condominiu a unor spatii plantate amplasate adiacent blocurilor, care sa aiba si rol de protectie – dificil de realizat prin plantarea de vegetatie joasa care poate fi mentinuta, intretinuta pe terasa demisolului;
- zona edificabila, care ocupa aproape integral suprafata parcelei, este excesiva.

Avand in vedere 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 rog sa aprobatii prezentul referat si sa initiati un proiect de hotarare in sedinta Consiliului Local al Municipiului Bacau cu privire la Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru realizarea lucrarilor de CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S + P + 10 E ; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, STR. PICTOR THEODOR AMAN, NR. 33 din Municipiul Bacau, beneficiar S.C. URBAN BUILDING S.R.L., cu urmatorii indicatori propusi de catre investitor:

- UTR 9;
- Functiuni predominante: **LC** – locuinte colective si **IS.Co** - parter comercial;

- regim de construire: 3 tronsoane P + 4 si etajul 5 retras: H max. = 19,00 m; 1 tronson P + 8: H max. = 27,20 m; 1 tronson P + 10: H max. = 34,00 m;
 - S teren = 2.549,00 m.p.;
 - Ac = 2.020,00 m.p.;
 - Adc = 9.600,00 m.p. (D + P + 4-5, 8, 10);
 - POT max. = 79,5 %;
 - CUT max. admis = 7,0 (se realizeaza doar CUT = 4,0);
 - retragerea minima fata de aliniament = 4,00 m.l.;
 - retragerea minima a edificabilului față de limitele laterale si posterioare ale parcelei = 0,60 m.l. fata de limitele de Nord, Sud si Est si Vest (terenul inchiriat este calea de acces in parcela);
 - circulații și accese: accesul carosabil si pietonal la obiectivele de investitii se va realiza din str. Pictor Theodor Aman, fara a afecta traficul auto si pietonal al principalei artere de circulatie; parcarile se vor realiza in incinta amplasamentului conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.;
 - echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele, alimentarea cu caldura: centrale termice individuale;
 - durata de valabilitate a P.U.Z.-ului de 5 ani.
- Fata de cele prezentate, rugam dispuneti.

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