



DIRECTIA URBANISM

Nr. 177617 DIN 26.10. 2022

APROBAT,
PRIMAR,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BACAU**, din Judetul Bacau, Municipiul Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, inregistrata la nr. **177617 din 09.09.2022**,

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 **06.10.2022**, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
NR. 193602 DIN 26.10. 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii lucrarilor de **DESFINTARE STADION MUNICIPAL, STRADA PICTOR AMAN 94, MUNICIPIUL BACAU; CONSTRUIRE STADION MUNICIPAL, STRADA PICTOR AMAN 94, MUNICIPIUL BACAU; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR** generat de imobilul - terenuri si/sau constructii in suprafata totala de **262.245,00 m.p.** (suprafata aferenta Stadionului Municipal este de **44.214,00 m.p.**, conform Cartii Funciare nr. 72504, nr. cad. 14752), situat pe Str. Pictor Aman din Municipiul Bacau, conform **Certificatului de Urbanism nr. 397 din 20.05.2022** emis de Primaria Municipiului Bacau in care se solicita obtinerea avizului de oportunitate, **cu respectarea urmatoarelor conditii:**

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. (conform documentatiei prezentate la etapa Aviz de Oportunitate):

Conform Plansei REGLEMENTARI URBANISTICE - anexa la prezentul aviz, teritoriul care urmeaza sa fie reglementat este delimitat la Nord - de str. Pictor Aman si sediul Universitatii "George Bacovia", la Sud - de teren proprietate publica - str. Erou Ciprian Pinte, la Est - de prelungirea strazii Pictor Th. Aman si la Vest - de str. Pictor Th. Aman si parcare publica.

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 262.245,00 m.p.

Suprafata de teren studiata prin P.U.Z. = 356.402,00 m.p.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

- functiunea aprobata prin PUG/2012 - zona spatii plantate, agement si sport, zona locuinte colective, zona pentru institutii publice, servicii, zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, zona gospodarie comunala incluse in UTR 8 si UTR 9;
- prin H.C.L. nr. 34/2018 se modifica terenul cu nr. cad. 82625 din zona IS in zona IS si LC;
- prin H.C.L. nr. 30/2021 se modifica terenul cu nr. cad. 83992 prin marirea indicatorilor urbanistici;
- prin H.C.L. nr. 187/2021 se modifica terenul cu nr. cad. 62921 din IS in zona mixta IS si LC;
- terenul se afla in zona II - zona cu regim de inaltime pentru constructii impus; partial imobilul se afla in zona de siguranta a unitatilor militare;

I. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII

- functiunea 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;

- functiunile 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.

II. ZONA PARCURI, SPATII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJARI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

- functiunea dominanta a zonei: ecologica (ameliorarea microclimatului; combaterea poluarii aerului prin imbunatatirea compozitiei chimice (raportul oxigen-bioxid de carbon); recreativa (sport: amenajari sportive; jocuri pentru copii; agrement; odihna in aer liber, promenada);
- functiuni complementare admise: amenajari ambientale (lucrari de arta plastica monumentala si mobilier urban); echipare tehnico-edilitara necesara intretinerii spatiilor verzi, iluminatului public si ornamental; constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii si intretinerii spatiilor plantate.

III. ZONA LOCUINTE COLECTIVE

- functiunea dominanta a zonei: locuirea, compusa din: locuinte colective existente/propuse in cadrul subzonelor – LC si LCp in blocuri cu regim mediu de inaltime P + 4 niveluri; locuinte colective propuse in blocuri cu regim mediu de inaltime P + 6 ÷ 10 niveluri – SUBZONA LCp;
- functiuni complementare admise: institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje, garaje).

IV. ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- functiunea dominanta: cai de comunicatie rutiera;
- functiuni complementare admise: constructii compatibile functiei de baza (LI, IS, IA, GC); accese pietonale si carosabile; echipare tehnico-edilitara si constructii aferente; spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a intersectiilor/incintelor; amenajari ale zonei cadastrale caii ferate cu spatii verzi, elemente de protectie impotriva poluarii si pentru asigurarea securitatii circulatiei feroviare; activitati de salubritate si gospodarie comunala.

V. ZONA GOSPODARIE COMUNALA

- zona gospodarie comunala este compusa din: GC.ge – sediul; GC.gp – zona unitati de exploatare si spatii auxiliare; GC.se – platform de depozitare deseuri solide; GC.cp – zona cimitirelor;
- functiunea dominanta: constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii;
- functiuni complementare admise: circulatie pietonala si carosabila; stationarea autovehiculelor (parcaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente; spatii verzi si plantatii de protectie; constructii de cult; constructii si instalatii necesare activitatilor complementare functiunii dominante.

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

I. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII

- POT max. = 75 %;
- CUT max. = 2,0 (2,4 cf. prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);
- inaltimea maxima admisa = conform prevederilor art. 31 din R.G.U. si CAP. II, pct. 6.4. din R.L.U. aferent PUG/Bacau;
- retragerea de la aliniament = conform prevederilor art. 23 din R.G.U. si CAP. II, pct. 9.2. din R.L.U. aferent PUG/Bacau;
- retrageri fata de limitele laterale = minim 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare = minim 5,00 m.l.

II. ZONA PARCURI, SPATII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJARI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

- POT max. = 15 %;
- CUT max. = 0,15 (0,18 cf. prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);
- inaltimea maxima admisa = 10,00 m cu posibile derogari pe baza unei documentatii de tip P.U.Z. sau P.U.D. avizate si aprobate conform legii;

III. ZONA LOCUINTE COLECTIVE

- POT max. = 40 %;

- CUT max. = 4,4 (5,28 cf. prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);
- regim de inaltime maxim admis = P + 10. Pentru a pune in valoare potentialul rivierei create de cele doua lacuri de acumulare ale municipiului, din considerente estetic-urbanistice, pe parcelele din aceasta zona, cu suprafete de peste 2.000,00 m.p., se pot admite cresteri ale regimului de inaltime maxim admis pana la dublarea acestuia, doar in baza unei documentatii de urbanism tip P.U.Z.;
- inaltimea maxima admisa = masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras in punctul cel mai inalt, nu va depasi 45,00 m;;
- retragerea de la aliniament = minim 4,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale = minim 3,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare = minim 5,00 m.l.

IV. ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- amplasare si retrageri minime obligatorii: se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate in conformitate cu prevederile art. 18 si 20 din R.G.U.;
- inaltimea constructiilor = conform art. 31 din R.G.U. pentru constructiile aferente cailor de comunicatie;

V. ZONA GOSPODARIE COMUNALA

- POT max. = 70 %;
- CUT max. = 2,0 (2,4 cf. prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);
- regimul de inaltime maxim admis = 4 niveluri supraterane. Suplimentar, este admisa o mansard sau un nivel retras;
- inaltimea maxima admisa = 16,00 m, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt; 20,00 m, masurata la coama acoperisului sau la aticul ultimului nivel retras, in punctul cel mai inalt;
- retragerea de la aliniament = conform prevederilor art. 23 din R.G.U. si CAP. II, pct. 9.2. din R.L.U. aferent PUG/Bacau;
- retrageri fata de limitele laterale = minim 5,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele posterioare = minim 5,00 m.l.

SE SOLICITA: DESFIINTARE STADION MUNICIPAL, STRADA PICTOR AMAN 94, MUNICIPIUL BACAU; CONSTRUIRE STADION MUNICIPAL, STRADA PICTOR AMAN 94, MUNICIPIUL BACAU; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR.

Funcțiuni propuse si indici urbanistici pentru suprafata de 262.245,00 m.p.:

I. ZONA P* - Zona verde propusa - parcuri, patii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport

Pentru zona Stadion:

- regim de inaltime propus: **D + P + 2E;**
- Hmaxim = 29,00 m;
- POT max propus = 32%;
- CUT max propus = 0,8;

Pentru zona Corp Cazare

- regim de inaltime propus: **S + P + M + 3E + T;**
- Hmax = 24,50 m;
- POT max propus = 15%;
- CUT max propus = 0,6;

II. ZONA P - Zona verde existenta - zona verde propusa a fi incadrata ca zona pentru agrement

Pentru zona Parcaj auto:

- regim de inaltime propus: **2S;**
- POT max propus = 15%;
- CUT max propus = 0,6;

Pentru zona Pavilion acoperit, parcaj biciclete, trotinete, scutere, in zona Nord-Vestica

- regim de inaltime propus: **P + 1E;**
- POT max propus = 15%;

- CUT max propus = 0,6;

In zonele cu cladiri existente se pastreaza regimul de inaltime existent si indicii urbanistici existenti, la Est.

III. ZONA Ppp - Zona verde existenta – propusa a fi incadrata in zona verde de protectie

- regim de inaltime admis/propus: **D + P + 1E**;
- POT max propus = 15%;
- CUT max propus = 0,15;

IV. ZONA IS* - Zona pentru institutii publice si servicii propuse

Pentru zona Turn Calea Marasesti IS*1:

- regim de inaltime propus: **S1 ÷ 3 + P + M + 19E + T**;
- Hmaxim = 90,00 m;
- POT max propus = 60%;
- CUT max propus = 5;

Pentru zona Turn Str. Erou Ciprian Pinteza IS*2:

- regim de inaltime propus: **S1 ÷ 3 + P + M + 20E + T**;
- Hmaxim = 90,00 m;
- POT max propus = 60%;
- CUT max propus = 5;

V. ZONA ISs - Zona pentru institutii publice si servicii – subzona de institutii pentru sanatate

- regim de inaltime propus: **S1 ÷ 3 + P + M + 10E**;
- POT max propus = 70%;
- CUT max propus = 4,2;

VI. ZONA LCp* - Zona pentru locuinte colective propuse

- regim de inaltime propus: **S1 ÷ 3 + P + M ÷ S1 ÷ 3 + P + M + 10E si S1 ÷ 3 + P + M + 20E + T** pentru cladirea accent vizual;
- POT max propus = 60%;
- CUT max propus = 4,4;

VII. ZONA CCr - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente

- regim de inaltime propus: **nu este cazul**;
- POT max propus = nu este cazul;
- CUT max propus = nu este cazul;

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

- constructiile vor fi prevazute cu:
- spatii verzi si plantate conform fiecarei functiuni propuse;
- accese si alei carosabile conform fiecarei functiuni propuse;
- spatii de parcare conform fiecarei functiuni propuse;
- racordarea noilor obiective de investitii la retelele edilitare existente in zona se realizeaza de catre beneficiar cu acordul detinatorilor de retele iar lucrarile de racordare /bransare se suporta in intregime de beneficiar;
- se va asigura suprafata de spatii verzi conform H.G. 525/1996, Anexa 6;
- se va asigura numarul de parcare conform P.U.G./2012 si H.G. nr. 525/1996, Anexa 5.

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 Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bacau) – conform lit. 12[^]1 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[^]1 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/Autorizatia administratorului Drumului;

- Consiliul Județean Bacău – conform lit. 12[^]1 bis din Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – “Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora.”;
- Acordul/Autorizația administratorului Drumului;
- Inspectoratul General al Poliției Române – Poliția Municipiului Bacău – Biroul Rutier;
- Autoritatea Aeronautică Civilă;
- Ministerul Tineretului și Sportului;
- Comisia de Circulație a Municipiului Bacău;
- Agenția pentru Protecția Mediului Bacău;
- Direcția de Sănătate Publică a Județului Bacău;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Mr. Constatin Ene” Bacău;
- gestionarii rețelelor de alimentare cu apă; gaze naturale; canalizare; telefonizare; alimentare cu energie electrică; salubritate; alimentare cu energie termică.

NOTA: În ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.10.2022 a fost analizată documentația de urbanism întocmită de S.C. DICO SI TIGANAS S.R.L. și nu a fost avizată favorabil din următoarele considerente și cu următoarele recomandări:

- regândirea rezolvării urbanistice în sensul păstrării funcțiilor tradiționale, translatarea stadionului către Calea Marasesti și folosirea amplasamentului actual;
- nu este oportună amplasarea unui cartier de locuințe în proximitatea stadionului, perpetuând greșeala din PUG/2012;
- locuințele colective pot fi înlocuite cu dotări sportive și servicii (pentru animarea zonei). Lipsa locuințelor din zonă poate fi valorificată prin amplasarea unor servicii potențial generatoare de zgomot (club, sală evenimente), care nu pot fi amplasate în alte zone din oraș din cauza faptului că nu se respectă distanțele față de zonă de locuit;
- se solicită/propune reglementarea și mobilarea zonei de Nord-Vest a suprafeței studiate, respectiv cornișa în lungul străzii Marasesti, cât și a terenurilor din fața Universității;
- renunțarea la funcțiunea de locuințe colective din proximitatea stadionului pe latura Estică a acestuia și păstrarea zonei sportive existente, susținută de funcțiuni de servicii aferente.

În contextul îndeplinirii prevederilor contractuale, cât și în urma discuțiilor avute în cadrul dezbaterii din Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, se recomandă **restrângerea zonei de reglementare** doar la suprafața afectată de investiția DESFIINTARE STADION MUNICIPAL, STRADA PICTOR AMAN 94, MUNICIPIUL BACAU; CONSTRUIRE STADION MUNICIPAL, STRADA PICTOR AMAN 94, MUNICIPIUL BACAU; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR.

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

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

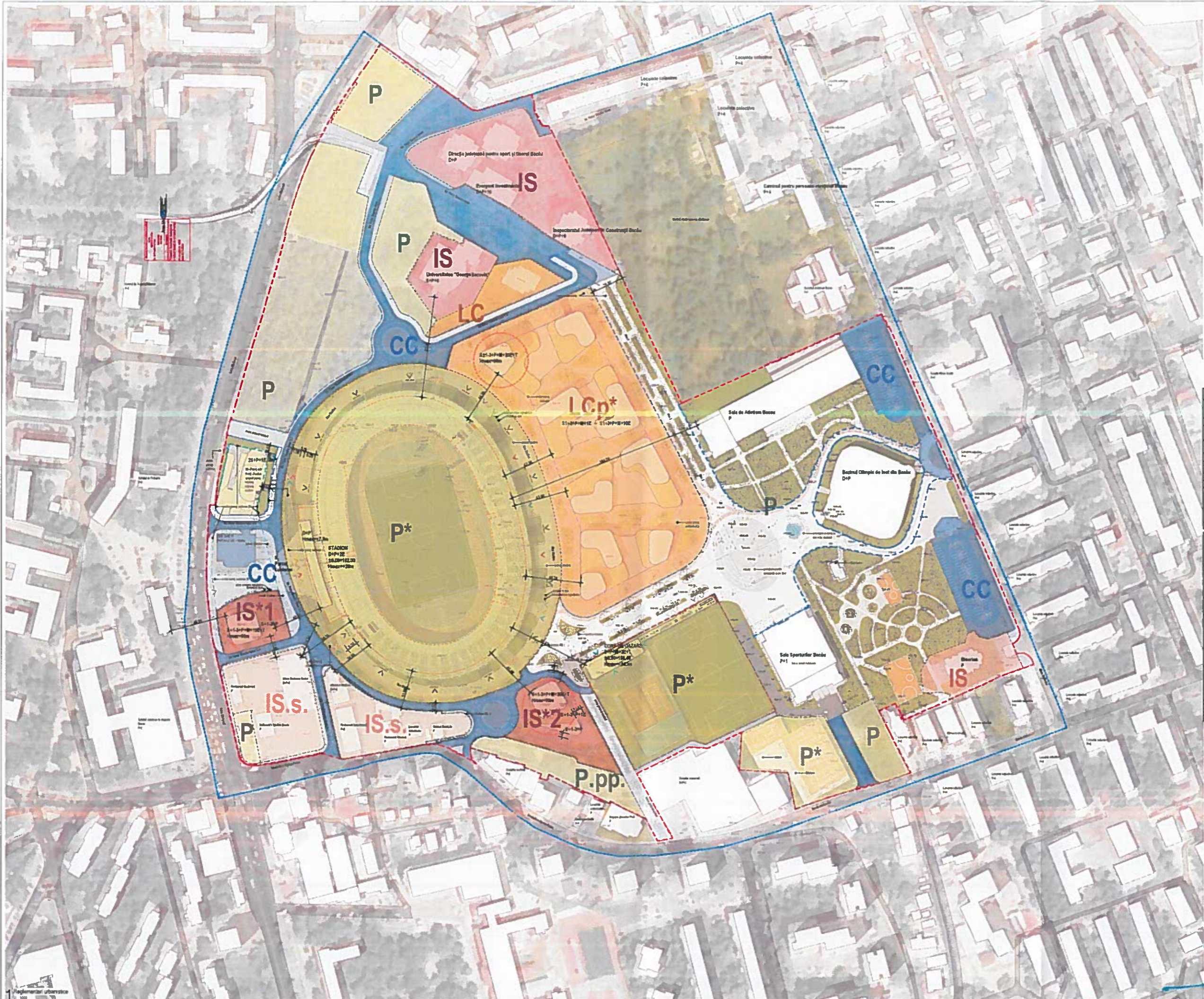
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 397 din 20.05.2022** emis de Primăria Municipiului Bacău.

Achitat taxa de _____ lei, SCUTIT DE TAXE.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____ 2022.

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





- LEGENDA**
- BETA ZONA STUDIATA - ZARCOPI
 - BETA ZONA PREGHEVATA - PLZ/DRP
 - BETA ZONA PREGHEVATA - PLZ/DRP
 - FELIETARE COTE SI PAVLA SI TEREN - I
 - FELIETARE PAVLA SI TEREN - I/2
 - CONTOUR AMELIORAT SI STATION
 - CONTOUR SUBSOL PARCAU - IS
 - ACCENTE DE BULIMIE PROPUSE
- ACCESSE NIVEL SUBSOL cota -0.00**
- ACCES PARCAUR SUBSOL
 - ACCES PARCAUR SUBSOL - VP
- NIVEL SUBSOL cota -0.50**
- ACCES PARCAUR SUBSOL - VP
 - ACCES SPORTIV
 - ACCES PERE CLUZAB
 - ACCES URGENTE I EVALUARE TEREN
 - ACCES PICTONAL PARCAUR
 - ACCES SPATII COMERCIALE
 - ACCES SALETE
 - ACCES ADMINISTRATIVE SI PERSONAL
- NIVEL PARTER cota ±0.00**
- ACCES PUBLIC GENERAL
 - ACCES GENERAL
 - ACCES PIRE SA
 - ACCES VIP
 - ACCES SPORTIV
 - ACCES ADMINISTRATIVE SI PERSONAL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- P ZONA VERDE EXISTENTA - ZONA DE PROTECTIE
 - P* ZONA VERDE PROPUSA - PARCAUR SPATII VERZI
 - IS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICE
 - LC ZONA PENTRU LOCALITATE COLECTIVE PROPUSE
 - CC ZONA PENTRU LOCALITATE COLECTIVE PROPUSE
 - P.p.p. ZONA VERDE PROPUSA - ZONA DE PROTECTIE
 - IS.s. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICE
 - IS*1 ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICE
 - IS*2 ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICE
 - P.p.p. ZONA VERDE PROPUSA - ZONA DE PROTECTIE

№	Zona functionala	Suprafata	Procentaj	Total
1	P	14121	8.1	100%
2	P*	14121	8.1	100%
3	IS	14121	8.1	100%
4	LC	14121	8.1	100%
5	CC	14121	8.1	100%
6	P.p.p.	14121	8.1	100%
7	IS.s.	14121	8.1	100%
8	IS*1	14121	8.1	100%
9	IS*2	14121	8.1	100%

Zona P* - ZONA VERDE PROPUSA - parcuri, spatii verzi complete sportive amenajate pentru sport
 PCT max = 10%, CLT max = 0.15, conform PUG al PLUJ
 Regim de constructii propus = D+P+2E, înălțime = 25m, în zona etichetată
 PCT propus = 20%, CLT propus = 0.2, în zona etichetată
 Regim de constructii propus = D+P+2E+1E, înălțime = 24.5m, în zona etichetată
 PCT propus = 10%, CLT propus = 0.2, în zona etichetată

Zona P - ZONA VERDE EXISTENTA - ZONA DE PROTECTIE
 PCT max = 10%, CLT max = 0.15, conform PUG al PLUJ
 Regim de constructii admisiune = D+P+1E
 PCT max = 15%, CLT max = 0.15

Zona IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICE
 PCT max = 60%, CLT max = 4 conform PUG al PLUJ
 Regim de constructii propus = D+P+2E+1E, înălțime = 25m, în zona etichetată
 PCT propus = 60%, CLT propus = 5.8m, în zona etichetată
 Regim de constructii propus = D+P+2E+1E, înălțime = 25m, în zona etichetată
 PCT propus = 60%, CLT propus = 5.8m, în zona etichetată

Zona LC - ZONA PENTRU LOCALITATE COLECTIVE PROPUSE
 PCT max = 20%, CLT max = 4.2 conform PUG al PLUJ
 Regim de constructii admisiune = D+P+1E+1E

Zona CC - ZONA PENTRU LOCALITATE COLECTIVE PROPUSE
 PCT max = 20%, CLT max = 4.2 conform PUG al PLUJ
 Regim de constructii admisiune = D+P+1E+1E

Zona P.p.p. - ZONA VERDE PROPUSA - ZONA DE PROTECTIE
 PCT max = 10%, CLT max = 0.15, conform PUG al PLUJ
 Regim de constructii admisiune = D+P+1E



PRODUCATOR DE PROIECTARE
dico si tiganari
 strada ... nr. ...
 BUCURESTI

PROIECTANT
 ANOARA JAVI
 DE OPORTUNITATE
 NR. 193602/14
 26.10.2022
 ARHITECT-SE
 ANA DIANA
 MITREA MARIU

REGISTRARII URBANISTICE
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE STADIUM BUCURESTI

REGISTRARII URBANISTICE
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE STADIUM BUCURESTI

REGISTRARII URBANISTICE
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE STADIUM BUCURESTI