



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU



Str. Calea Mărăsești nr. 6, Bacău, 600017

DIRECTIA URBANISM  
Nr. 109048 DIN 01.03. 2023



DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DORSIM IMOBILIARE S.R.L.**, cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Primaverii, nr. 6 Bis, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. **109048** din **30.01.2023**,

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

## AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 119517 DIN 01.03. 2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**, generat de imobilul – teren în suprafața de **1.654,00** m.p. situat pe **str. Oituz, nr. 18, nr. cad. 71416** din Municipiul Bacău, conform **Certificatului de Urbanism nr. 384 din 19.05.2022** emis de Primăria Municipiului Bacău în care se solicită obținerea avizului de oportunitate, cu respectarea următoarelor condiții:

### **1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

Conform Planșei U.2 – SITUATIA PROPUȘA - REGLEMENTARI URBANISTICE - anexa la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la Nord de teren și construcții proprietate publică și privată cu nr. cad. 72953 și 72347, la Sud de teren proprietate publică (str. Oituz), la Vest de teren proprietate publică și la Est de teren și construcții proprietate publică în administrarea Statului Roman prin M.Ap.N. – U.M. 02542 Focsani cu nr. cad. 67183.

Suprafața de teren analizată prin P.U.Z. = 52.626 m.p.;

Suprafața de teren reglementată prin P.U.Z. = 1.654,00 m.p.

### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:**

- funcțiunea aprobată prin PUG/2012 - zona pentru instituții publice, servicii, inclusă în UTR 2;

- folosința actuală - teren curți construcții;

- terenul se află în:

- zona I – zona cu regim de înălțime pentru construcții impus;

- zona de protecție a patrimoniului cultural;

e-mail: [contactprimarie@primariabacau.rc](mailto:contactprimarie@primariabacau.rc)



23-109048-PBC Prim. Mun. Bacău 30.01.2023

- partial imobilul se afla in zona veche a municipiului;
- 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;

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

- regim de inaltime maxim admis = conform prevederilor art. 31 din R.G.U. si CAP. II, pct. 9.2. din R.L.U.;
- POT max. = 75 %
- CUT max. = 2,0;
- retragerea fata de aliniament = se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II, pct. 6.4. si Anexa cu profilele transversal propuse din R.L.U., art. 5, CAP. IV.2.IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII si Plansa nr. 3.2. – REGLEMENTARI – CAI DE COMUNICATIE;
- retrageri fata de limita posterioara = min. 5,00 m.l.;
- retrageri fata de limitele laterale = min. 3,00 m.l.;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor – se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si CAP. II, pct. 9.2. din R.L.U.

### **SE SOLICITA: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**

- functiunea propusa pentru suprafata de 1.440,00 m.p.: zona mixta locuinte colective/institutii publice si servicii;
- POT propus = 47 %;
- CUT propus = 4,7 %;
- regim de inaltime propus: S + P + 9;
- H max = 32 m;
- retrageri fata de limitele de proprietate: 4,80 m.l. fata de limita de Vest (str. Cuza Voda), 3,70 m.l. fata de limita de Sud (str. Oituz), 2,00 m.l. fata de limita de Nord si Est.

**NOTA: Se vor respecta prevederile art. 32, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.**

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

- constructia va fi prevazuta cu:
- rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor;
- parcaje si/sau garaje in interiorul amplasamentului;
- accese carosabile pentru locatari;
- accese pietonale;
- alei carosabile;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajare si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la garaje si parcaje;
- spatii verzi si plantate;

- racordarea noului obiectiv 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;

- locurile de parcare se vor realiza in interiorul amplasamentului.

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 Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National) – conform pct. 12<sup>1</sup> bis din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM. COMPETENTE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA;

- Consiliul Judetean Bacau – conform pct. 12<sup>1</sup> bis din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM. COMPETENTE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA;

- Statul Major General;

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

- Acordul/Autorizatia Administratorului Drumului;

- Comisia de Circulatie a municipiului Bacau;

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

- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;

- Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau;

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

**NOTA: In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 16.02.2023 a fost analizata documentatia depusa in vederea emiterii Avizului de Oportunitate si a fost avizata favorabil, cu urmatoarele recomandari:**

- avand in vedere inaltimea redusa a cladirilor invecinate, se propune reducerea inaltimii cladirii propuse la maximul zonei (inaltimea cladirii Curtii de Apel, inaltimea cladirii Agentiei pentru Protectia Mediului Bacau);
- asigurarea spatiului verde necesar/locatar;
- studierea oportunitatii maririi ponderii serviciilor, respectiv a spatiilor de birouri la primele etaje, in detrimentul spatiilor de locuit.

**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. 384 din 19.05.2022** emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 105 lei, prin transfer bancar in data de 28.01.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de \_\_\_\_\_ 2023.

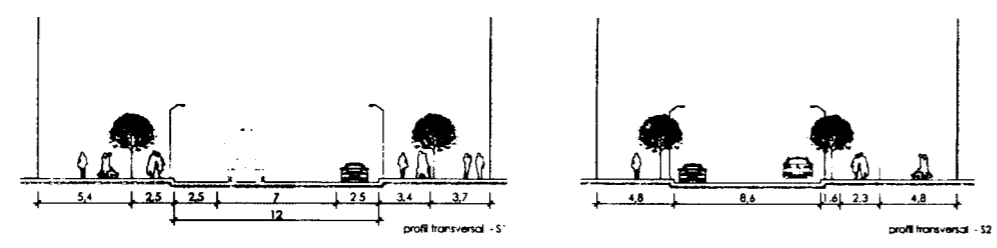
**ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU,  
ARH. DIANA MIHAELA MARIN**

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





CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
CU SPATII COMERCIALE, ORGANIZAREA EXECUTIEI  
Str. Oituz, nr. 18, mun. Bacau  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



- LEGENDA:**
- LIMITA LOT STUDIAT
  - - - - LIMITA ZONA STUDIU P.U.Z.
  - ... LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA ZONA VECHIE A ORASULUI (SEC. XIV - XVII)
  - ALINAMENT PROPUIS
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE
  - ZONA INSTITUTI PUBLICE
  - ZONA MIXTA INSTITUTI PUBLICE/LOCUINTE COLECTIVE
  - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
  - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PETONALE

**BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA**

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	IMBUTURIT	PROPUIS
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	1.200	1.200
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	475	475
ZONA INSTITUTI PUBLICE	22.800	22.800
ZONA MIXTA INSTITUTI PUBLICE/LOCUINTE COLECTIVE	14.400	14.400
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	200	200
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PETONALE	9.711	9.711
<b>TOTAL</b>	<b>38.606</b>	<b>38.606</b>

**BILANT TERITORIAL PTR. 1.65AMP**

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	IMBUTURIT	PROPUIS
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	1.200	1.200
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	475	475
ZONA INSTITUTI PUBLICE	22.800	22.800
ZONA MIXTA INSTITUTI PUBLICE/LOCUINTE COLECTIVE	14.400	14.400
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	200	200
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PETONALE	9.711	9.711
<b>TOTAL</b>	<b>38.606</b>	<b>38.606</b>

Suportata teren = 1.654mp.  
P.O.T. max. propus = 47%.  
C.U.T. max. propus = 4.7.  
Regim de inaltime max. propus: S+P+9  
H max. atic propus = 32m.  
Ac max = 750mp / Adc max = 8.250mp.



VERIFICATOR	NUME	IMBUTURIT	COMUNA	SEMPLE	PROIECT

**S.C. DORESIM IMOBILIARE S.R.L.**

PROIECT DE AVIZ  
SCALA: 1:500  
DATA: 2023

REGISTRUL PLANULUI URBANISTIC