



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 55 DIN 28.02.2022

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.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.02.2022 potrivit art.133 alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea înregistrată 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 înregistrat 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 înregistrată cu nr. 113275/11.02.2022 ;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 113278/1 din 11.02.2022 ;
- Raportul favorabil al Directiei Urbanism înregistrat cu nr. 113278/2 din 11.02.2022 ;
- Raportul favorabil al Directiei Patrimoniu înregistrat cu nr. 113278/3 din 11.02.2022 ;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 130/25.02.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 139/25.02.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- 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 întocmit 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 temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) și art. 139 alin. (3) lit. e) și alin. (5) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

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 plantate 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GABRIEL STĂNIȚĂ LUPU**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 55 DIN 28.02.2022

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

DETAIEREA SCHIMBARII FUNCTIUNILOR URBANISTICE

BILANT TERRITORIAL

LEGENDA

LIMITED

LIMITA INTRAVILAN

■ LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
■ LIMITA TERITORIULUI REGLEMENTAT

● LIMITA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ

LIMITA PARCELE
ACCESSE EXISTENTE / PROPUSE

ZONE FUNCTIONALE

ZONE FONCTIONNELLE
ZONA LOCUNTE COLECTIVĂ

ZONA MISTA
ZONA INSTITUTI PUBBLICI E SERVIZI

7, ZONA PUZ IN CURS DE AVIZARE

DRUM DE SERVITUTE - AUTO
ZONA CIRCULATIM

ZONA CIRCULATI
ZONA PARC SPATI VERZI

APR

REGLEMENTARI

REGIM DE ALINERÉ

EDIFICABIL MAXIM ADME

PROPINERI OF

PROFUMERI OR MODERNIZARE DRUM

INDENTURE LINE DRAW

POD PESTE RAJL SARNA

PROPUNERI PU

DRUM

EXTINGUERE ZONA CIRCA

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

M.T.