

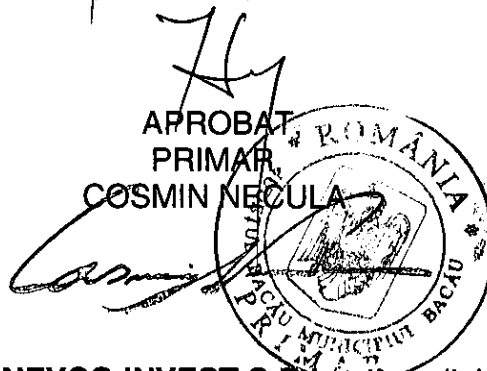


MUNICIPIUL BACĂU

Str. Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

DIRECTIA ARHITECT-SEF
NR. 24194 DIN 25.04.2019

Am primit cu ex



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. NEVCO INVEST S.R.L.**, cu sediul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, Str. Mihai Viteazu, nr. 1, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. **24194** din **04.04.2019** si in baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de **24.04.2019**,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE **NR. 4706 DIN 06.05 2019**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE HOTEL, SALA EVENIMENTE, PISCINA, CENTRU AGREMENT SI IMPREJMUIRE TEREN** generat de imobilul teren in suprafata de **10.044,00 m.p.** din Municipiul Bacau, str. Lunca Bistritei, nr. 3, nr. cadastral 7564 (IE 70307) si nr. cadastral 9636 (IE 70308), proprietate privata a S.C. NEVCO INVEST S.R.L. – conform **Certificatului de Urbanism nr. 846/24.10.2018** emis de Primaria Municipiului Bacau prin care se solicita obtinerea avizului de oportunitate, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei - PLANSA U 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE - la prezentul aviz, **teritoriul care urmeaza sa fie studiat va fi delimitat la Nord si Sud de terenuri proprietate privata, la Vest de Zona C.F.R. si la Est de strada Lunca Bistritei.**

Suprafata de teren studiat prin P.U.Z. = 3,00 ha;

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 10.044,00 m.p.;

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului = zona locuinte individuale si functiuni complementare;

Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarului: conversia functiunii de locuinte individuale si functiuni complementare in zona mixta de institutii publice si servicii de interes general si de agrement.

- imobilul se afla:

- in zona I – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus;

- partial terenul se afla in zona de protectie fata de cai ferate;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente/propuse, cu un regim mic de înălțime (P - P + 1 ÷ 2 niveluri), cu caracter urban.

Funcțiuni complementare admise:

- institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihna si agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală si carosabilă;
- staționarea autovehiculelor (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară si construcții aferente.

UTILIZARI PERMISE:

- locuințe individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P + 2 niveluri;
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii si a confortului urban;
- modernizări, reparații si intretinere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidențial si de cartier: creșă, grădinițe, școli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale;

UTILIZARI INTERZISE:

- modificări ale spațiilor in clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- construcții de locuit care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice – incendii, explozii;
- in raport cu zona funcțională: se interzic orice construcții si amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
- sunt interzise locuințele colective in zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P, P + 1 ÷ 2 niveluri;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise funcțiunile industriale.

Se solicită: - **Construire hotel, sala evenimente, piscine, centru agrement si împrejurare teren.**

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, precum si distanțele prevăzute de normele sanitare;

Construcțiile vor fi amplasate la minimum 4,00 m.l. față de aliniament.

- regim de înălțime maxim admis: P + 2;
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la atic al ultimului nivel neretras, in punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m;
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la atic al nivelului retras, in punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,00 m;

- POT max = 50 %;
- CUT = 0,80 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 1);
- CUT = 1,20 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 2).

Imprejmuirea orientate spre spatiul public va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3. Indicatori urbanistici propusi:

- regimul de inaltime al obiectivului de investitii = S + P + 2;
- H maxim = 16,00 m;
- S teren = 10.044,00 m.p.;
- S construit = 5.022 m.p.;
- P.O.T. maxim = 50,00 %;
- C.U.T. = 1,2;

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

- in interiorul amplasamentului vor fi prevazute:
 - rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor;
 - accese carosabile separate pentru consumatori/utilizatori, personal, aprovizionare si acces tehnic de intretinere;
 - alei si accese carosabile;
 - parcaje in interiorul amplasamentului;
 - spatii verzi si plantate.

Accesele in incinta nu vor influenta fluxul auto si pietonal existent in zona.

Aspectul exterior al constructiilor si al imprejmuirii solicitate nu va deprecia aspectul general al zonei.

5. Acorduri/avize pentru PUZ:

- Ministerul Culturii prin serviciile judetene (Directia Judeteană pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Bacau) – conform lit. 12¹ bis din Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – “Categoriile de documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism. Competente de avizare si de aprobare a acestora.”;

- O.C.P.I. Bacau;
- Consiliul Judetean Bacau – conform lit. 12¹ bis din Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – “Categoriile de documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism. Competente de avizare si de aprobare a acestora.”;
- Politia Municipiului Bacau – Biroul Rutier;
- Autoritatea Nationala pentru Turism;
- Agentia Nationala de imbunatatiri Funciare (doar daca se construiește pe teren pasune);
- C.N. C.F.R. S.A.;
- I.S.U. Bacau;
- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;
- Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau;
- Acordul vecinilor;

- Acord LIBRA INTERNET BANK S.A.

In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 24.04.2019 s-a facut recomandarea ca functiunea "institutii si servicii" sa fie marcata conform codurilor functiunilor urbanistice.

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

- Vor fi respectate prevederile Hotararii 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. **846 din 24.10.2018** emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 20,00 lei, conform Chitantei nr. 8312 din 06.05. 2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin posta~~ la data de 06.05.2019

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



