

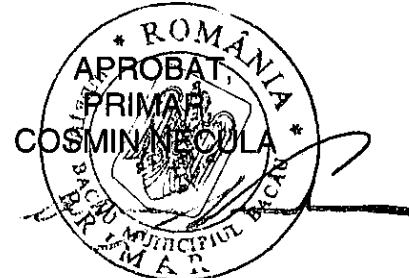


MUNICIPIUL BACĂU

Str. Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

DIRECTIA ARHITECT-SEF
NR. 22536 DIN 22.05.2019

Am primit
nr. 23.05.2019
[Signature]



Ca urmare a cererii adresate de **D-NII VALEANU NECULAI si VALEANU ELENA**, cu domiciliul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, Str. Oituz, nr. 37, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. **22536** din **19.03.2019** si in baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de **09.04.2019**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 5390 DIN 22.05 2019

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER** generat de imobilul teren in suprafata de **1.224,00 m.p.** din Municipiul Bacau, str. Oituz, nr. 37, proprietate privata a D-LOR VALEANU NECULAI si VALEANU ELENA, Nr. cadastral 83893 – conform **Certificatului de Urbanism nr. 231/30.03.2018** 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 U2 – REGLEMENTARI SI ZONIFICARE - la prezentul aviz, **teritoriul care urmeaza sa fie studiat va fi delimitat la Nord de Str. Bucovinei si Str. Decebal, la Sud de Str. Cuza Voda si la Vest de Str. Emil Racovita.**

Suprafata de teren studiată prin P.U.Z. = 9,526 ha;

Suprafata de teren reglementată prin P.U.Z. = 1.224,00 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: completarea categoriei functionale existente cu functiunea de locuinte colective.

- imobilul se afla:

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

- zona de protectie a patrimoniului cultural;
- zona de siguranta a unitatilor militare.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale existente/propuse, cu un regim mic de inaltime (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 (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationarea autovehiculelor (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

UTILIZARI PERMISE:

- locuinte individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P + 2 niveluri;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale;

UTILIZARI INTERZISE:

- modificari ale spatiilor in cladirile existente care ar periclita stabilitatea constructiilor;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii, explozii;
- in raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
- sunt interzise locuintele colective in zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P + 1 ÷ 2 niveluri;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise functiunile industriale.

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

Pentru UTR 2 – zona de locuinte individuale s-a stabilit:

- regim de inaltime maxim admis: P + 2;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00 m;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16,00 m;
- POT max = 40 %;
- CUT = 0,80 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 1);

- CUT = 1,20 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 2).

Intrucat imobilul se afla in zona protejata cu valoare de patrimoniu - situata in afara zonei centrale, potrivit R.L.U. s-a prevazut:

UTILIZARI ADMISE:

- conservarea caracterului general al zonei, prin pastrarea utilizarilor functionale existente in masura in care acestea reprezinta monumente istorice de interes local;

- trebuie stimulata dezvoltarea tuturor acelor functiuni care au caracter comercial si care prin modul de organizare si de desfasurare a activitatii, precum si prin calitatea serviciilor pot reprezenta un grad de atractie publica ce depaseste nivelul de interes al comunitatii locale si reprezinta o atractie de interes turistic;

- se admit modificari ale functiunilor actuale, numai prin interventii specializate elaborate, avizate si aprobate in conformitate cu legislatia in vigoare;

- spatiile verzi se vor conserva cel putin in perimetrul actual de amenajare, analizand eventualele posibilitati de dezvoltare ale acestei utilizari functionale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

In cazurile admise pentru interventiile de restaurare a fondului construit sau pentru restructurare urbana, proiectul de interventie trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

- functiunile propuse trebuie sa fie compatibile cu functiunile existente in vecinatate;

- sa asigure spatii de parcare in interiorul suprafetei pe care este propusa interventia, cel putin pentru necesarul normat generat de functiunile si dimensiunile interventiei propuse;

- sa asigure ameliorarea aspectului constructiilor si amenajarilor si sa demonstreze calitatile prin care asigura o mai buna integrare in raport cu caracterul particular al zonei.

UTILIZARI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizari care prin natura lor:

- sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;

- prezinta un potential grad de risc pentru conservarea valorilor culturale identificate;

- pot conduce sau provoca degradarea imobilelor clasate in Lista Monumentelor istorice din Judetul Bacau si a celor care detin o valoare culturala semnificativa identificata prin studiile preliminare;

Sunt interzise si:

- activitatile care genereaza poluare, cele care prezinta risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum si cele care conduc la realizarea de constructii provizorii de orice natura (cum ar fi: chioscuri, garaje, depozite, baraci, s.a.);

- lucrarile de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- depozitarea en-gross;

- depozitarea si/sau vanzarea substantelor inflamabile sau toxice;

- depozitarea si/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deeurilor urbane precum si depozitarea de orice natura pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;

- agresiunea vizuala cauzata de obturarea sau distorsionarea campului de perceptie a ansamblurilor de arhitectura sau a imaginii arhitecturale a fatadelor,

prin amplasarea pe fatadele cladirilor sau pe constructiile specializate de sustinere a urmatoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer conditionat, antene (T.V., satelit, telefonie mobila, s.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixa, s.a.), puncte de transformare, cosuri de fum sau de ventilatie.

Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia separatoare fata de zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica; in aceste cazuri distanta va fie gala cu jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 5,00 m.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fie gala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Distanta se poate reduce la ¼ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

Pentru functiunile publice propuse se admit si cladiri parter cu inaltime mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirii va fi minim 6,00 m si maxim 16,00 m.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,00 m.p.

SE SOLICITA: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

Constructia va 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;

- Constructia se va retrage cu minimum 4,00 m.l. fata de aliniament.

Indicatori urbanistici propusi:

- regimul de inaltime al obiectivului de investitii = S + P + 7E + 8E + 9E;
- S teren = 1.224,00 m.p.;
- P.O.T. propus = 45,80 %;
- C.U.T. = 4,00;
- Hmax = 35,00 m.

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

- in interiorul amplasamentului vor fi prevazute:
 - rampe 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 menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese la garaje si parcaje; accese carosabile separate pentru clienti si personal, aprovizionare; alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
 - spatii verzi si plantate;

- spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, minimum 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii;
- se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi si plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) in proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include in acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

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

Aspectul exterior al constructiei nu va deprecia aspectul general al zonei.

5. Acorduri/avize 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.”;

- O.C.P.I. Bacau;

- 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.”;

- Politia Municipiului Bacau – Biroul Rutier;

- Autoritatea Aeronautica Civila Romana;

- Statul Major General;

- I.S.U. Bacau;

- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;

- Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau;

- Acordul vecinilor;

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. **231 din 30.03.2018** emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 20,00 lei, conform Chitantei nr. 65678 din 19.03.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 23.05.2019

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



SISTEM COORDONATE:
X, Y = STEREO 70
Z = MAREA NEAGRA 1975

Nr. cadastral - 83893
Suprafața măsurată = 1224 mp

LEGENDA

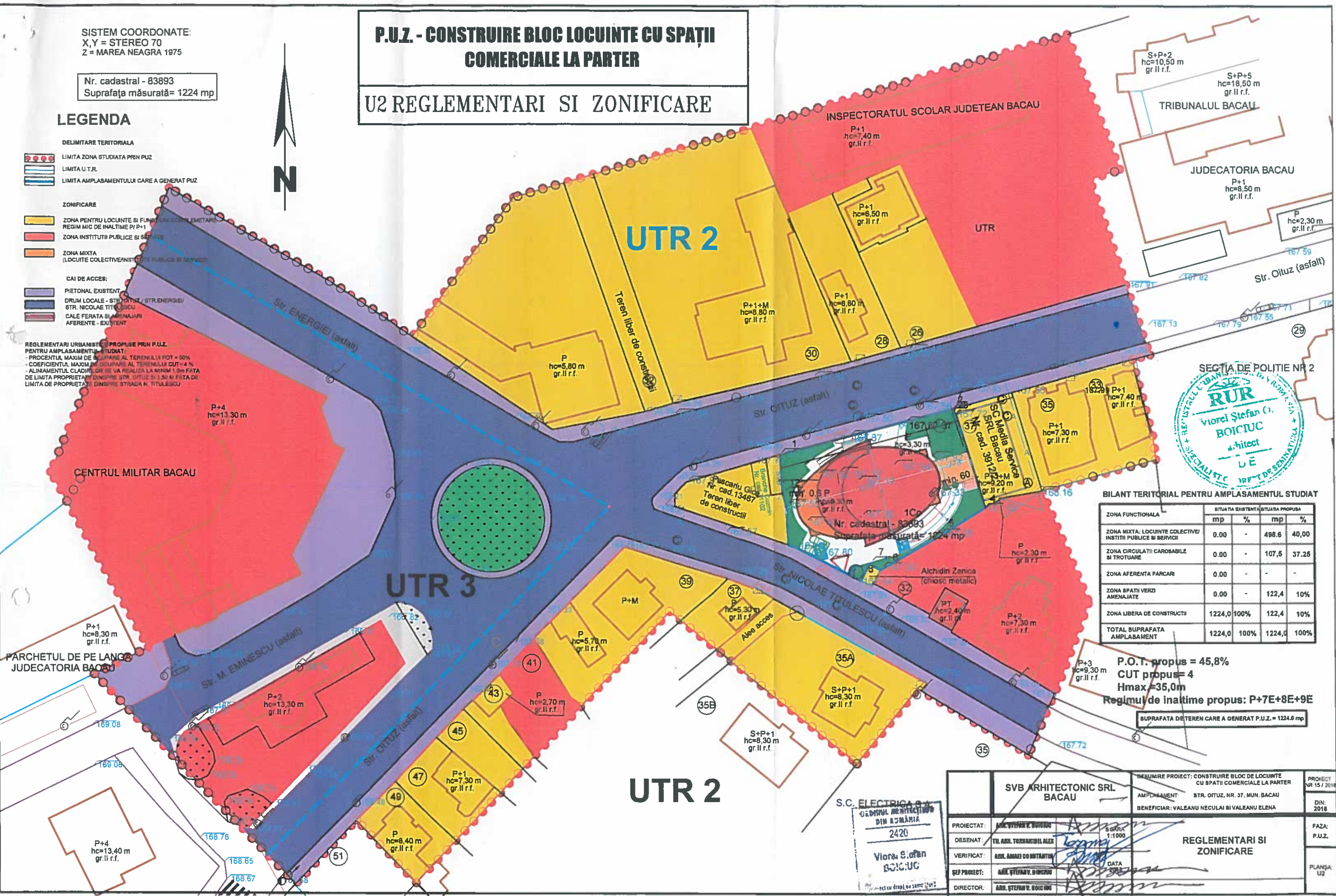
- DELIMITARE TERRITORIALA**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
 - LIMITA U.T.R.
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI CARE A GENERAT PUZ
- ZONIFICARE**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P+P+1
 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE/INSTIȚII PUBLICE SI SERVICII)
- CAI DE ACCES:**
- PIETONAL EXISTENT
 - DRUM LOCALE - STR. OTIUZ / STR.ENERGIEI/ STR. NICOLAE TRULESCU
 - CALE FERATA SI AMPLASARI AFERENTE - EXISTENT

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN P.U.Z. PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT:

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI POT = 50%
- COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI CUT = 4%
- ALINIAMENTUL CLĂDIRII GR. II SE VA REALIZA LA MINIM 1,0m FAȚA DE LIMITA PROPRIETĂȚII DINSPRE STR. OTIUZ SI 3,50m FAȚA DE LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE STRADA N. TRULESCU

P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

U2 REGLEMENTARI SI ZONIFICARE



BILANT TERRITORIAL PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT

ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	mp	%	mp	%
ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE/ INSTIȚII PUBLICE SI SERVICII	0,00	-	498,6	40,00
ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILE SI TROTUARE	0,00	-	107,5	37,25
ZONA AFERENTA PARCAR	0,00	-	-	-
ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE	0,00	-	122,4	10%
ZONA LIBERA DE CONSTRUCȚII	1224,0	100%	122,4	10%
TOTAL SUPRAFATA AMPLASAMENT	1224,0	100%	1224,0	100%

P.O.T. propus = 45,8%
CUT propus = 4
Hmax = 35,0m
Regimul de înălțime propus: P+7E+8E+9E

SUPRAFATA DE TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 1224,0 mp

S.C. ELECTRICA SA
CADRUL ARHITECTONIC DIN ROMANIA
2420
Viorel Ștefan BOICUȚ

SVB ARHITECTONIC SRL BACAU		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER		PROIECT NR 15 / 2018
AMPLASAMENT: STR. OTIUZ, NR. 37, MUN. BACAU		BENEFICIAR: VALEANU NECULAI SI VALEANU ELENA		DIN: 2018
PROIECTAT: ARH. ȘTEFAN V. BOICUȚ	SCALA: 1:1000	REGLEMENTARI SI ZONIFICARE		FAZA: P.U.Z.
DESENAȚ: TR. ARH. YORDANCIU DEL ALEX	DATA: 2018			PLANSĂ: U2
VERIFICAT: ARH. AMARU COBINTANU				
ȘEF PROIECT: ARH. ȘTEFAN V. BOICUȚ				
DIRECTOR: ARH. ȘTEFAN V. BOICUȚ				