



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU



Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

DIRECTIA ARHITECT- SEF  
NR. 28540 DIN 25-07, 2019

*Am primit un exemplar*  
*26-07-2019*

APROBAT,  
PRIMAR,  
COSMIN NECULA



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, COMUNA LETEA VECHIE, STR. ION CREANGA, nr. 1, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. **28540** din **31.05.2019** si in baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de **18.07.2019**,

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
NR. \_\_\_\_\_ DIN 25-07, 2019

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBAREA FUNCTIUNII PENTRU SUPRAFATA DE 1.924,00 M.P. TEREN DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE** in vederea realizarii lucrarilor de **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTE CUPLATE IN LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER** generat de imobilul teren in suprafata de 1.924,00 m.p. din **Municipiul Bacau, Calea Moldovei, nr. 51**, proprietate privata a S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L., Nr. cadastral 84466 – conform **Certificatului de Urbanism nr. 297/08.05.2019** 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 A3 – REGLEMENTARI PROPUSE - la prezentul aviz, teritoriul care urmeaza sa fie studiat este delimitat la Nord, Vest si Sud de proprietati private, la Est de terenuri proprietatea S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L. si S.C. OVITAV S.R.L.

Suprafata de teren studiată prin P.U.Z. = 5,0 ha;

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.: = 1.924,00 m.p. teren proprietatea S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L.

**2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:**

- Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului: zona locuinte individuale.

- folosinta actuala: teren curti constructii si arabil pentru imobile P + 1 + M a cate 2 locuinte cuplate in executie;
- functiunea aprobată prin P.U.G. /2012 este zona pentru locuinte individuale su functiuni complementare inclusa in UTR 6;
- imobilul se afla in zona III – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus;

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 functiunea 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 obligatori 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 construibilitate; constructii de locuit care prin conformare, volumetrie si 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:**

**PENTRU UTR 6 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE s-au stabilit urmatoarele:**

- regim de inaltime maxim admis P + 1-2;
- P.O.T. max. = 50 %;
- C.U.T. max.: = 0,80 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 1);  
= 1,20 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 2).

Potrivit Autorizatiei de Construire constructiile in executie au destinatia de locuinte cuplate.

**SE SOLICITA: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTE CUPLATE IN LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER.**

**Indicatori urbanistici propusi:**

- regimul de inaltime al obiectivului de investitii = P + 1 + M;

- P.O.T. maxim = 40 %;
- C.U.T. maxim = 1;

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

- locuintele vor fi prevazute cu: rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor; accese carosabile pentru locatari; alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la garaje si parcaje; spatii verzi si plantate;

- spatiul comercial va fi prevazut cu: rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor; 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, minim 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, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

**5. Acorduri/avize pentru PUZ – conform Certificatului de Urbanism nr. 297/08.05.2018 emis de Primaria Municipiului Bacau:**

- Politia Municipiului Bacau – Biroul Rutier;
- 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; canalizare; energie electrica; gaze naturale; salubritate;

Alte acorduri:

- Acordul vecinilor – declaratii notariale.

**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. 728 din 13.09.2018 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 20,00 lei, conform Chitantei nr. 116403 din 26.07.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin ~~posta~~ la data de 26.07.2019

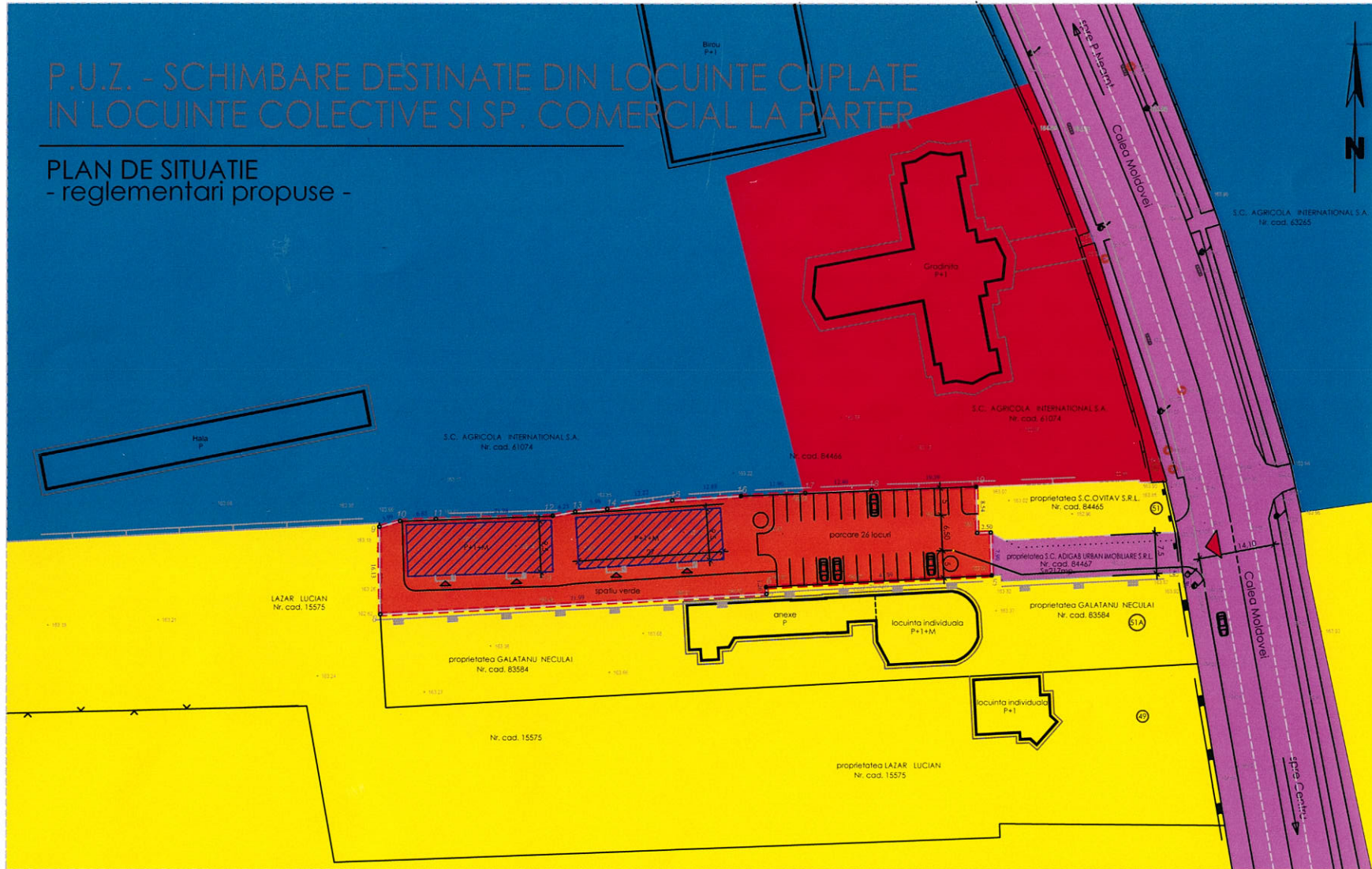
**ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU,  
ARH. DIANA-MIHAELA MARIN**



ANEXA LA AVIZUL DE  
 OPORTUNITATE NR.  
 7801 d.M. 25.07.2019  
 ARHITECT - SEF,  
 DRANA - MIHAELA  
 ISTARIC

# P.U.Z. - SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTE CUPLATE IN LOCUINTE COLECTIVE SI SP. COMERCIAL LA PARTER

PLAN DE SITUATIE  
 - reglementari propuse -



LEGENDA:

- LIMITA LOT STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII AUTORIZATE (A.C.nr. 71/30.03.2018)  
P.O.T. max = 40%, C.U.T. max = 1

ZONIFICARE

- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA LOCUNITI AGRICOLE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT	
				S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L.	
SPECIFICATE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu proiect: SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTE CUPLATE IN LOCUINTE COLECTIVE SI SP. COMERCIAL LA PARTER	
SEF PROIECT:	Am.GELIMAN A.V.		1/500	Calea Moldovei, nr. 51, Bacau, jud. BACAU	
PROIECTAT:	Am.GELIMAN A.V.		Data:	Titlu planşa: PLAN DE SITUATIE	
DESENAT:	Am.GELIMAN A.V.		2019	- reglementari propuse -	
				Proiect: nr.08/19	
				Faza: Doc.	
				Planşa nr: A3	