



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU



Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 138662 DIN 30.06. 2021


APROBAT,
PRIMAR,
LUCIAN-DANIËL STANCIU-VIZITEU

Ca urmare a cererii adresate de **D-NII VĂLEANU NECULAI si VĂLEANU ELENA**, cu domiciliul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. **138662** din **02.06.2021**,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si in baza Avizului favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism exprimat in sedinta din data de **23.06.2021**, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
NR. 144774 DIN 01.07. 2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PERTER; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**, generat de imobilul – teren in suprafata de **1.224,00** m.p. situat pe **str. Oituz, nr. 37, nr. cad. 83893** din Municipiul Bacau, conform **Certificatului de Urbanism nr. 67 din 03.02.2021** emis de Primaria Municipiului Bacau in care se solicita obtinerea avizului de oportunitate, cu respectarea urmatoarelor conditii:

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

Conform Plansei U3 – ZONIFICARE SI REGLEMENTARI - anexa la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la Nord de teren proprietate publica – Str. Oituz, la Sud de teren proprietate publica – Str. Nicolae Titulescu, la Sud-Est cu teren proprietate publica – D..M.P.S. Bacau, la Est de terenuri proprietate privata cu nr. cad. 3912/2 si la Vest, de terenuri proprietate privata cu nr. cad. 71102 si 13467.

Suprafata de teren ce urmeaza a fi studiata prin P.U.Z. = 5,0 ha;

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 1.224,00 m.p.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

- functiunea aprobata prin PUG/2012 - zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 2;
- folosinta actuala - teren curti constructii, locuinta, chiosc;
- terenul 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;

- functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale existente/propuse, cu un regim mic de inaltime (P – P + 1 ÷ 2 niveluri), cu caracter urban;

- functiunile 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; stationare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

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

- 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 public ace 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 restructurarea 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 deseurilor urbane precum si depozitarea de orice natura pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;

- agresiunea vizuala cauzata de obturarea sau distorsionarea campului de percepere 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 jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5,00 m.

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

Distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor 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.

Se admit inaltime de cel putin P + 2 + M niveluri.

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.

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

- regim de inaltime maxim admis = P+2;
- POT max. = 40 %
- CUT max. = 0,80 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 1) si CUT max. = 1,20 (pentru constructii cu regim de inaltime P + 2);
- retragerea fata de aliniament = minim 4,00 m;
- 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;

SE SOLICITA: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR

- functiunea propusa pentru suprafata de 1.224,00 m.p.: zona mixta servicii, locuinte colective;

- POT maxim propus = 40 %;

- CUT maxim propus = 4;

- regim de inaltime propus: P + M + 6 E + 7 E + 8 E.

- H max = 33,00 m.

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 menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la garaje si parcaje;

- spatii verzi si plantate;

- accese carosabile separate pentru clienti si personal, aprovizionare;

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

- accesesele in incinta nu vor influenta fluxul auto si pietonal existent in

zona;

- 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, accesesele 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^A1 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^A1 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;

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

- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;

- Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau;

- Autoritatea Aeronautica Civila;

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

- aviz Comisia de Circulatie.

NOTA: In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 23.06.2021, au fost facute urmatoarele recomandari:

- respectarea proportiei de spatii verzi;

- incadrarea in indicatorii urbanistici;

- corelare zone functionale din zona analizata cu Plansa de Reglementari din P.U.G. Bacau.

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. 67 din 03.02.2021 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 50,00 lei, conform chitantei _____ / _____ 2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____ 2021.

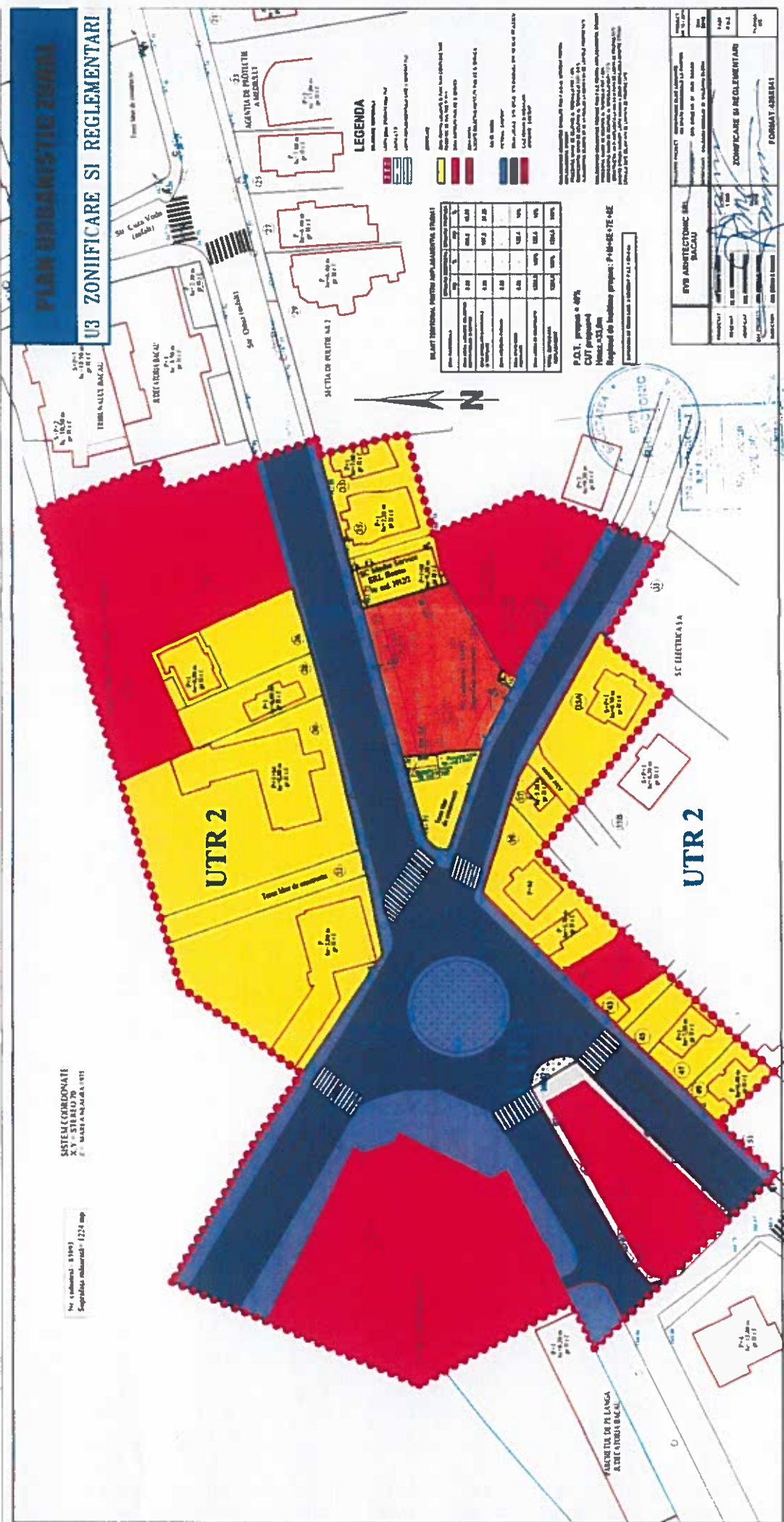
**ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU,
ARH. DIANA-MIHAELA MARIN**



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

U3 ZONIFICARE SI REGLEMENTARI



LEGENDA

Linia roșie - Limita zonei
Linia alba - Limita parcului
Linia punctată - Limita terenului de construcție

RELAȚII ÎNTR-UN SISTEM DE ZONIFICARE

| Tipul zonei | Clasa de înălțime | Clasa de densitate | Clasa de înălțime | Clasa de densitate |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Zone de înălțime joasă | 1.00 | 100% | 1.00 | 100% |
| Zone de înălțime medie | 2.00 | 200% | 2.00 | 200% |
| Zone de înălțime ridicată | 3.00 | 300% | 3.00 | 300% |
| Zone de înălțime foarte ridicată | 4.00 | 400% | 4.00 | 400% |
| Zone de înălțime excepțională | 5.00 | 500% | 5.00 | 500% |
| Zone de înălțime excepțională | 6.00 | 600% | 6.00 | 600% |

P.D.U. propus = 40%
C.U.P. propus = 100%
C.U.P. maxim = 150%
 Regulamentul de aplicare propriu: P-10-DE-STE-AE
 (conținutul de teren este în conformitate cu P.U.L. din anexa)

| | | | | | |
|---------------------------|-------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------|
| EVS ARHITECTONIC ȘI BACAU | | ZONIFICARE ȘI REGLEMENTARI | | FORMAT A3/841 | |
| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
| VERIFICATOR | VERIFICATOR | VERIFICATOR | VERIFICATOR | VERIFICATOR | VERIFICATOR |
| APROBAT | APROBAT | APROBAT | APROBAT | APROBAT | APROBAT |
| DATA | DATA | DATA | DATA | DATA | DATA |
| SCALA | SCALA | SCALA | SCALA | SCALA | SCALA |

AMEA LA ANULUL DE
 OPORTUNITATE MR.
 SICY
 ARHITECT - SEE,
 ARH. SIMONA-MICHAELA
 NABLIU
Simoni