



DIRECTIA URBANISM

NR. 148740 DIN 07.07. 2022

APROBAT,
PRIMAR,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU



Ca urmare a cererii adresate de **Ș.C. RHINO WORK S.R.L.** din Județul Bacău, municipiul Bacău, Calea Moldovei, nr. 45, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. **148740** din **02.06.2022** și în baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism exprimat în ședința din data de **22.06.2022**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 158401 DIN 07.07. 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE, SPATII BIROURI; LUCRARI TEHNICO-EDILITARE – BRANSAMENTE UTILITATI; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR** generat de imobilul teren proprietate privată în suprafața de **20.153,00** m.p. din Municipiul Bacău, Str. Republicii, nr. 285, Nr. cadastral 67420, 6316 (IE 65081) – conform Certificatului de Urbanism nr. **81/09.02.2022** emis de Primăria Municipiului Bacău prin care se solicită obținerea avizului de oportunitate, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei - PLANSA U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE - la prezentul aviz, **teritoriul care urmează să fie reglementat este delimitat la Nord - de teren proprietate privată cu nr. cad. 67395, la Sud de teren proprietate privată cu nr. cad. 83667 (drum de exploatare și terenuri agricole), la Est de teren proprietate privată și drum de servitute (nr. cad. 62871) și la Vest, de terenuri virane, neexploatate agricol, proprietăți private.**

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

Suprafața de teren reglementată prin P.U.Z.: = 20.153,00 m.p. teren.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale

servituti:

- folosința actuală: teren liber de construcții, arabil;
- funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona unități industriale, spații plantate, agrement și sport inclusă în UTR 12;

- imobilul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus; partial, imobilul se afla in zona de protectie fata de zona industriale si in zona protejata pe baza normelor sanitare.

Conform Plansei de Reglementari Urbanistice, terenul permite ca zonificare:

I. ZONA PARCURI, SPATII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJARI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE:

- functiunea dominanta: ecologica (ameliorarea microclimatului; combaterea poluarii aerului prin imbunatatirea compozitiei chimice (raportul oxigen-bioxid de carbon); recreativa (sport; amenajari sportive; jocuri pentru copii; agrement; odihna in aer liber, promenada);

- functiuni complementare admise: amenajari ambientale (lucrari de arta plastica monumentala si mobilier urban); echipare tehnico-edilitara necesara intretinerii spatiilor verzi, iluminatului public si ornamental; constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii si intretinerii spatiilor plantate;

II. ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE:

- functiunea dominanta a zonei este unitati industriale si depozitare de tip industriale existente/propuse; unitati industriale de mica industrie si servicii de tip industrial existente/propuse; unitati de depozitare existente/propuse;

- functiunile complementare admise ale zonei sunt cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente; echipare tehnico-edilitara si constructii aferente; institutii publice si alte servicii compatibile (Is,co; Is,s; Is,sv); gospodarie comunala; circulatie carosabila si pietonala; stationare autovehicule (garaje, parcaje); spatii verzi si perdele de protectie;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

I. ZONA PARCURI, SPATII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJARI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE:

- Hmax. admis = 10,00 m, cu posibile derogari pe baza unei documentatii de tip P.U.Z. sau P.U.D. avizate si aprobate conform legii;

- P.O.T. max. = 15 %;

- C.U.T. max.: = 0,15;

- suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca, cumulate, 15 % din suprafata totala;

II. ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE:

- **inaltimea maxima admisa a cladirilor**, masurata la la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16,00 m; **inaltimea maxima admisa a cladirilor**, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 20,00 m. Fac exceptie catargele de sustinere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele si alte instalatii tehnice specifice functiunii;

- **P.O.T. maxim = 70%**

- **C.U.T. maxim = 2,4.**

- retragerea cladirilor fata de aliniament = min. 10,00 m.l. in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie;

- retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei = min. 5,00 m.

SE SOLICITA: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE, SPATII BIROURI; LUCRARI TEHNICO-EDILITARE – BRANSAMENTE UTILITATI; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR.

Indicatori urbanistici propusi:

- functiunea propusa: zona unitati industriale si depozitare;
- regim de inaltime maxim propus = P + 1;
- P.O.T. maxim = 70 %;
- C.U.T. maxim = 2,4;
- H maxim = 20,00 m;

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

- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu; se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie; necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte; accesesele in incinta nu vor influenta fluxul auto si pietonal existent in zona.

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.

6. Acorduri/avize pentru PUZ – conform Certificatului de Urbanism nr. 81/09.02.2022 emis de Primaria Municipiului 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.";

- Directia Judeteana pentru Cultura Bacau;
- A.N.I.F. daca se construieste pe arabil;
- O.C.P.I. Bacau;
- Acordul/Autorizatia Administratorului Drumului;
- Studiu de circulatie/trafic;
- Comisia de Circulatie a municipiului Bacau;
- Avizul Inspectoratului General al Politiei Romane – Politia municipiului Bacau – Biroul Rutier;
- Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare;
- 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;
- Acord proprietar imobil: ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI.

NOTA:

Documentatia a fost analizata in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 22.04.2022 si a fost avizata favorabil, cu urmatoarele observatii si recomandari:

- functiunea stabilita prin PUG este definitiva si nu poate fi modificata prin PUZ. CUT poate fi modificat cu max. 20% fata de cel aprobat;
- respectarea procentului de spatii verzi.

Terenul cu nr. cadastral 67420, 6316 (IE 65081), nu este inclus in draft-ul Registrului Spatiilor Verzi al municipiului Bacau si, conform prevederilor Art. 18, alin. (9) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata, “Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

7. 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. 81 din 09.02.2022 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 100,00 lei, conform tranzactiei 02.06.2022.

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

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



P.U.Z

**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE
SPĂȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO
EDILITARE - BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A
EXECUȚIEI LUCRĂRILOR**

Calea Republicii nr.285, nr.cad. 6316-67420
intravilan mun.Bacău, jud.Bacău



AMPLASAMENT STUDIAT
Parcela 1 - NCP 67420
Suprafata 12.794mp

AMPLASAMENT STUDIAT
Parcela 2 - NCP 6316
Suprafata 7.359mp

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	559331.41	648387.93
2	559314.77	648293.13
3	559305.81	648241.01
4	559293.78	648173.45
5	559294.01	648173.42
6	559315.04	648169.31
7	559330.89	648165.79
8	559347.60	648256.81
9	559385.44	648249.27
10	559403.70	648365.02
1	559331.41	648387.93

NR. CAD. 67420 S=12794mp

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	559434.00	648326.48
2	559414.89	648339.97
3	559409.71	648359.21
4	559403.70	648365.02
5	559385.44	648249.27
6	559472.59	648233.11
7	559481.30	648296.50

NR. CAD. 6316 S=7359mp

ANEXA LA AVIZUL
DE PERMISURĂ
NR. 15 SECD/2022
ARHITECT - ȘEF
ARH. SIANA MIHAELA
MARIU
idman

LEGENA

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (CC)
- ZONĂ PARCURI, SPAȚII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJĂRI PENTRU SPORT, AGRIERENI, TURISM, PERIOLE DE PISCINĂ/SPA
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE (I)
- ZONĂ DESTINĂȚI PUBLICE, SERVICII (P)
- LIMITĂ EMFICABILĂ
- ACCES EXISTENTE PE LOT
- SEMS DE CIRCULAȚIE



SILANI TERITORIALI EXISTENȚI

ZONA	NUMAR	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
1 ZONĂ PARCURI, SPAȚII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJĂRI PENTRU SPORT, AGRIERENI, TURISM, PERIOLE DE PISCINĂ/SPA	P	11.668,53	92,66
2 ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	I	3.082,17	17,32
TOTAL		14.750,70	100
P.U.Z. existent = 12,24 %		C.U.T. existent = 8,12	

SILANI TERITORIALI PROPUȘI

ZONA	NUMAR	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
1 ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	I	26.153,00	100,00
TOTAL		26.153,00	100
P.U.Z. nou propus = 70,96 %		C.U.T. nou propus = 2,40	
P.U.Z. total propus = 83,20 %		C.U.T. total propus = 1,09	

SILANI TERITORIALI PROPUȘI (DEZALCĂȚI)

ZONA	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	
1 CONSTRUCȚII	14.127,59	73,99	
2 CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PARCĂRI	3.328,87	14,80	
3 CIRCULAȚIE PEȚONALĂ	291,83	1,10	
4 SPAȚII VERZI AMENAJATE	2.004,71	10,10	
TOTAL	19.752,99	100,00	
P.U.Z. nou propus = 70,96 %		C.U.T. nou propus = 2,40	
P.U.Z. total propus = 83,20 %		C.U.T. total propus = 1,09	

REGIUNI DE ÎNĂLȚĂRI BAZIN, PROPUS

REGIUNE DE ÎNĂLȚĂRI BAZIN, PROPUS	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
1	29,89	0,11
2	0,00	0,00
TOTAL	29,89	0,11

PROIECTANT GENERAL:
MRVDM / PROIECT / GRUP
ATELIER: Str. Miron Costin nr.2, bl.2
demisul, mun. Focșani, jud. Vrancea

DENUMIRE PROIECT:
**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI
LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE - BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR**

BENEFICIAR:
S.C. RHINO WORK S.R.L.

COORDONAT: Arh.urb. Dan Florea
PROIECTAT: Arh.urb. Mihaela Maiorov
DESENAT: Arh.urb. Mihaela Maiorov

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Proiect nr. 16/2022
Faza P.U.Z.
Data 2022
Scara 1:1000
Planșa nr. 003

NR. 460 / 660 (0,30m2)
Allplan 2020