



DIRECTIA URBANISM

Nr. 166236 DIN 01.09. 2022

APROBAT,
PRIMAR,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

Ca urmare a cererii adresate de **D-NII GRIGORE LUCIAN-STEFAN si GRIGORE ROXANA-MARGARETA**, cu domiciliul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. **166236** din **02.08.2022**,

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 **24.08.2022**, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 174727 DIN 01.09. 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE STEH +P+ 5; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**, generat de imobilul – teren in suprafata de **1.440,00 m.p.** situat pe **str. Oituz, nr. 59 Bis, nr. cad. 82864** din Municipiul Bacau, conform **Certificatului de Urbanism nr. 348 din 26.04.2022** 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 U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE - anexa la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la Nord de terenuri si constructii proprietate privata, la Sud de parcare cu nr. cad. 69656, la Vest de terenuri si constructii proprietate privata cu nr. cad. 8837, 11491, 61657 si la Est de parcare auto cu nr. cad. 69656.

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

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 1.440,00 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, C1 locuinta, 3 anexe;
- terenul se afla in:
 - zona I – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus;
 - zona de protectie a patrimoniului cultural;

- 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;

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.l. in situatiile cu alinieri variabile. In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate;

- retrageri fata de limita posterioara = min. 5,00 m.l.;

- retrageri fata de limitele laterale = min. 3,00 m.l.;

- 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 IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE STEH + P + 5; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR

- functiunea propusa pentru suprafata de 1.440,00 m.p.: zona locuinte colective;

- POT propus = 27,43 % (maxim 40 %);

- CUT propus = 1,94 % (maxim 3,00);

- regim de inaltime propus: STEH + P + 5;

- H max = 19,50 m;

- retrageri fata de limitele de proprietate: 5,00 m.l. fata de limita de Nord, 2,00 m.l. fata de limita de Est, 2,00 m.l. fata de limita de Sud si 3,00 m.l. fata de limita de Vest.

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 menajare si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la garaje si parcaje;

- spatii verzi si plantate;
- 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, accesele 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[^]1 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[^]1 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;

- Inspectoratul General al Politiei Romane – Politia Municipiului Bacau – Biroul Rutier;

- Acordul/Autorizatia Administratorului Drumului;
- Comisia de Circulatie a municipiului Bacau;
- 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; telefonizare; gaze naturale; salubritate;
- Acordul vecinilor.

NOTA: In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 24.08.2022 a fost analizata documentatia depusa in vederea emiterii

Avizului de Oportunitate si a fost avizata nefavorabil, Comisia facand urmatoarele recomandari:

- reanalizarea accesului, a retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a regimului de inaltime;
- reconsiderarea parametrilor urbanistici propusi care depasesc reglementarile din zona.

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. 348 din 26.04.2022** emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 100 lei, pe ghiseul.ro in data de 02.08.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____ 2022.

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



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

U.02- REGLEMENTARI URBANISTICE

*ANEXA LA AVIZUL DE
OPORTUNITATE NR.
174727 DIN 01.09.2022
ARHITECT - SET
ARH. DIANA MIHAELA
MARIN*

Parcel (1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	584597.841	645937.639	15.164
2	584606.517	645949.921	14.243
3	584618.520	645942.253	8.503
4	584623.584	645938.137	15.648
5	584635.889	645928.258	9.163
6	584642.516	645922.146	4.280
7	584646.032	645924.804	12.303
8	584636.890	645932.610	18.905
9	584625.600	645947.920	1.511
10	584624.359	645947.058	7.307
11	584620.153	645953.033	1.508
12	584619.652	645954.455	2.528
13	584620.437	645956.858	6.552
14	584622.630	645963.032	8.098
15	584616.520	645968.346	0.615
16	584616.608	645968.955	26.770
17	584594.023	645983.330	0.898
18	584593.150	645983.539	0.772
19	584592.516	645983.089	0.596
20	584592.145	645982.632	31.383
21	584574.563	645956.636	11.857
22	584583.750	645949.140	4.902
23	584587.464	645945.940	7.313
24	584593.320	645941.580	5.835

A(1)=1439.72sq m P=214.653m

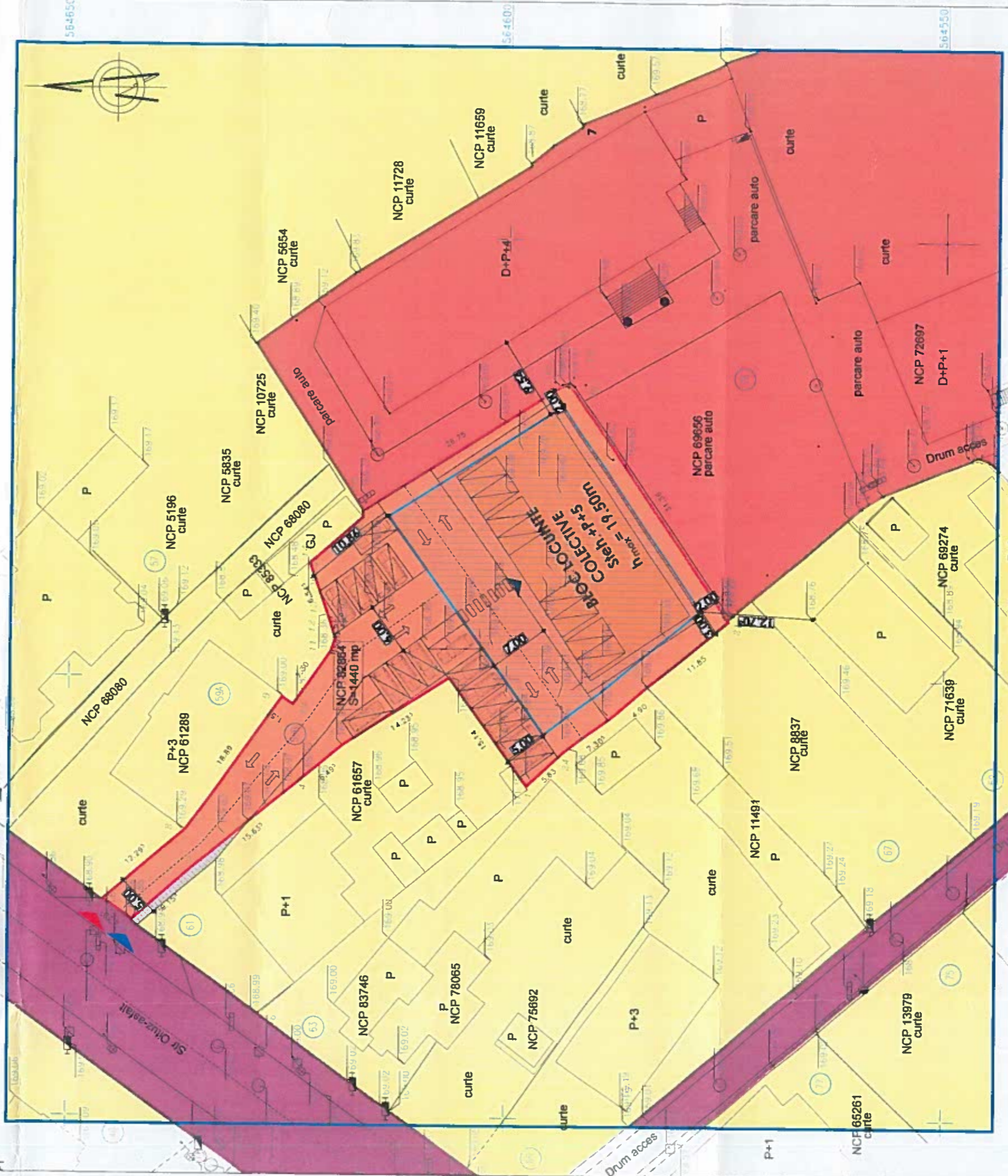
INDICI URBANISTICI PROPUSI:

Regim de inaltime : Steh.+P+5E
Suprafata nr.cad. 82864= 1.40m²

PROPOS:
Suprafata constructia propus: 395mp
Suprafata desfasurata propus: 2.800m²

Apartamente propuse = 23 buc.
Nr. locuri parcare: 24buc. din care:
curte
P.O.I. propus = 27.43% (maxim 40%)
C.U.T. propus = 1.94 (maxim 3.00)

- LEGENDA:**
- Limite zona studiata
 - Limite proprietate
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - Zona locuinte colective
 - Zona cai de comunicatie rutiera
 - Zona locuinte individuale
 - Zona institutii publice si servicii
 - Zona edificabila reglementata
 - Largimea accesului prin acord cu
 - Societatea nationala de Cruce Rosie din Romania
- INDICI URBANISTICI EXISTENTI:**
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
P.O.I. existent = 40.00%
C.U.T. existent = 1.20
- INDICI URBANISTICI PROPUSI:**
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
P.O.T. MAX PROPUS = 40.00%
C.U.T. MAX PROPUS = 3.00



VERIFICATOR/EXPERT TEHNIC DE PROIECT
NUME: SERBANESCU
NCP 71166

PROIECTANT:
S.C. DAILY PROJECT STUDIO S.R.L. BACAU
J4/876/07/07.2016
CUI 36287961
servicii complete de proiectare si design interior

SEMINTURA
Beneficiar: GRIGORE LUCIAN MIHAI SI GRIGORE ROXANA MARGARETA.
Amplasament: str. Oltuz, nr.598is, mun.Bacau, jud. Bacau

SEMINTURA
CERINTE STUDREF. NR. din

NUMELE
Numele: arh. Mandru Florin

SEMINTURA
Semnatura: arh. Serbanescu Radu

DATA
DATA: 2022

PROIECTANT
arh. Serbanescu Radu

DESENAT
arh. Serbanescu Radu

FAZA:
P.U.D.

PROIECT NR.:
54/2022

PI.:
U.02

TITULUL PLANSEI:
REGLEMENTARI URBANISTICE

SOCIETATEA COMERCIALA DAILY PROJECT STUDIO S.R.L. BACAU

REGISTRUL COMERCIAL AL ROMÂNIEI
MANDRU FLORIN
Vasile Florin V
8116
DIN ROMANIA
DIRIGENT ARHITECT
NCP 71166