



DIRECTIA URBANISM

Nr. 180604 DIN 20.10. 2022

APROBAT,
PRIMAR,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BACAU**, din Judetul Bacau, Municipiul Bacau, Calea Marasesti, nr. 6 – inregistrata la nr. **180604** din **19.09.2022**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 191825 DIN 20.10. 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR** generat de imobilul – terenuri si/sau constructii in suprafata de **423.121,00** m.p. situat pe Str. Poligonului, nr. cad. 86228 din Municipiul Bacau, conform **Certificatului de Urbanism nr. 142** din **24.02.2021** 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 U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE - anexa la prezentul aviz, teritoriul care urmeaza sa fie reglementat este delimitat la Nord – Nord-Vest de constructii si terenuri proprietate privata (S.C. ELECTRIC PLUS S.R.L. – nr. cad. 83689) si proprietate publica (nr. cad. 64177, 73554 si str. Poligonului), la Est de teren proprietatea municipiului Bacau, la Sud de teren proprietate publica a judetului Bacau si la Sud-Vest de terenuri proprietate privata (nr. cad. 68612, 72752, 83604 si UAt Luizi Calugara).

Suprafata de teren ce urmeaza a fi studiata prin P.U.Z. ~ 50,00 ha;

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 423.121,00 m.p.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

- functiunea aprobata prin PUG/2012 - zona pentru institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport si zona dezvoltare aeroport inclusa in UTR 26;

- folosinta actuala - teren arabil;

- terenul se afla in zona cu regim de inaltime pentru constructii impus; partial imobilul se afla in: zona de siguranta a unitatilor militare; zona protejata pe baza normelor sanitare; zona cu interdictie definitiva de construire;

Potrivit Planului Urbanistic General, terenul permite ca zonificare:

A. Zona pentru institutii publice, servicii:

- functiunea dominanta a zonei: institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit); zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban;

- functiunile complementare admise: locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

B. Zona spatii plantate, agrement si sport

- functiunea dominanta a zonei: 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.

C. Zona aeroportuara rezervata

- functiunea dominanta: cai de comunicatie aeriana si constructii aferente;

- functiuni complementare admise: constructii compatibile functiei de baza (LM, LI, IS, IA, GC); accese pietonale si carosabile; echipare tehnico-edilitara si constructii aferente; spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafete libere rezultate din modul de organizare a intersectiilor/incintelor; amenajari ale zonei cadastrale caii ferate cu spatii verzi, elemente de protectie impotriva poluarii si pentru asigurarea securitatii circulatiei feroviare; activitati de salubritate si gospodarie comuna.

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

A. Zona pentru institutii publice, servicii:

- regim de inaltime maxim admis = $P + 1 - 2$;

- POT max. = 75 %;

- CUT max. = 2,0 (2,40 cf. prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);

- retragerea de la aliniament = min. 4,00 m;

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

- retrageri fata de limitele posterioare = minim 5,00 m.l.

B. Zona spatii plantate, agrement si sport

- regim de inaltime maxim admis = P;

- POT max. = 15 %;

- CUT max. = 0,15 (0,18 cf. prevederilor art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare);

C. Zona aeroportuara rezervata

SE SOLICITA: CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR.

- functiuni propuse pentru suprafata de 423.121,00 m.p.:

A. SUBZONA I – Unitati industriale, de mica industrie/servicii de tip industriale si unitati de depozitare

- functiunea dominanta = unitati industriale si de depozitare de tip industrial; unitati industriale de mica industrie si servicii de tip industrial; unitati de depozitare;

- functiuni complementare admise = cai de comunicatii rutiere, feroviare si constructii aferente; echipare tehnico-edilitara si constructii aferente; institutii publice si alte servicii compatibile; gospodarie comunala; circulatie carosabila si pietonala; stationare autovehicule (garaje, parcaje); spatii verzi si perdele de protectie;

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

- retragerea fata de limitele laterale ale parcelelor = min. 5,00 m.l.;

- Hmaxim = 16,00 m, masurata la coama acoperisului sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt; 20,00 m, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt. Fac exceptie catargele de sustinere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele si alte instalatii tehnice specifice functiunii;

I. Zona unitati industriale si depozitare/unitati agricole – Subzona

ID7;

- POT maxim propus = 70 %;
- CUT maxim propus = 2,4;
- regim de inaltime propus: P + 3E;
- Hmaxim cornisa = 12,00 m;

II. Zona unitati industriale si depozitare/unitati agricole – Subzona

ID.c;

- POT maxim propus = 70 %;
- CUT maxim propus = 2,4;
- regim de inaltime propus: P + 3E;
- Hmaxim cornisa = 12,00 m;

B. ZONA IS – Zona pentru institutii si servicii

- functiunea dominanta = institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit); zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban;

- functiunile complementare admise = locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

- retragerea de la aliniament = conform prevederilor art. 23 din R.G.U. si CAP. II, pct. 6.4. din R.L.U.;

- retragerea fata de limitele laterale ale parcelor = min. 3,00 m.l.;

- retragerea fata de limitele posterioare ale parcelor = min. 5,00 m;

- Hmaxim = se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si CAP. II, pct. 3.9. din R.L.U.;

III. Zona institutii publice si servicii – Subzona IS.i;

- POT maxim propus = 75 %;

- CUT maxim propus = 2,0;

- regim de inaltime propus: P + 3E;

- Hmaxim cornisa = 12,00 m;

IV. Zona institutii publice si servicii – Subzona IS.a;

- POT maxim propus = 75 %;

- CUT maxim propus = 2,0;

- regim de inaltime propus: P + 3E;

- Hmaxim cornisa = 12,00 m;

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

- constructiile vor fi prevazute cu:

- rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor;

- accese carosabile;

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem centralizat de canalizare fara sa afecteze proprietatile invecinate;

- 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.

NOTA: In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 06.10.2022 a fost analizata documentatia de urbanism intocmita de S.C. D.B.I. TEAM S.R.L., comisia facand urmatoarele recomandari:

- de studiat posibilitatea majorarii loturilor edificabile;

- adaptarea R.L.U. conform propunerii (fara referiri la zona centrala, refugii montane, etc.);

- relationarea documentatiei cu PUZ Dezvoltarea Aeroportului International "George Enescu";

- se va analiza posibilitatea de a amplasa perimetral spatiile verzi de protectie;

- se va studia accesul autocamioanelor interzise in municipiul Bacau;

- se va definitiva o zona de analiza;

- regimul de inaltime marit (ex.: 4,5 m la atic);

- lotizarea propusa este improbabila si ar trebui exclusa;

- de reglementat suprafetele aferente carosabilului din incinta, aprovizionare, parcuri birouri, curti de serviciu, etc.

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 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.";

- 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.";

- Acordul/Autorizatia administratorului Drumului;

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

- Autoritatea Aeronautica Civila;

- Statul Major General;

- Comisia de Circulatie a Municipiului Bacau;

- Agentia pentru Protectia Mediului Bacau;

- Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare;

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

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

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. 142 din 24.02.2021** emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de _____ lei, SCUTIT DE TAXE.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin ~~posta~~ la data de 20.10. 2022.

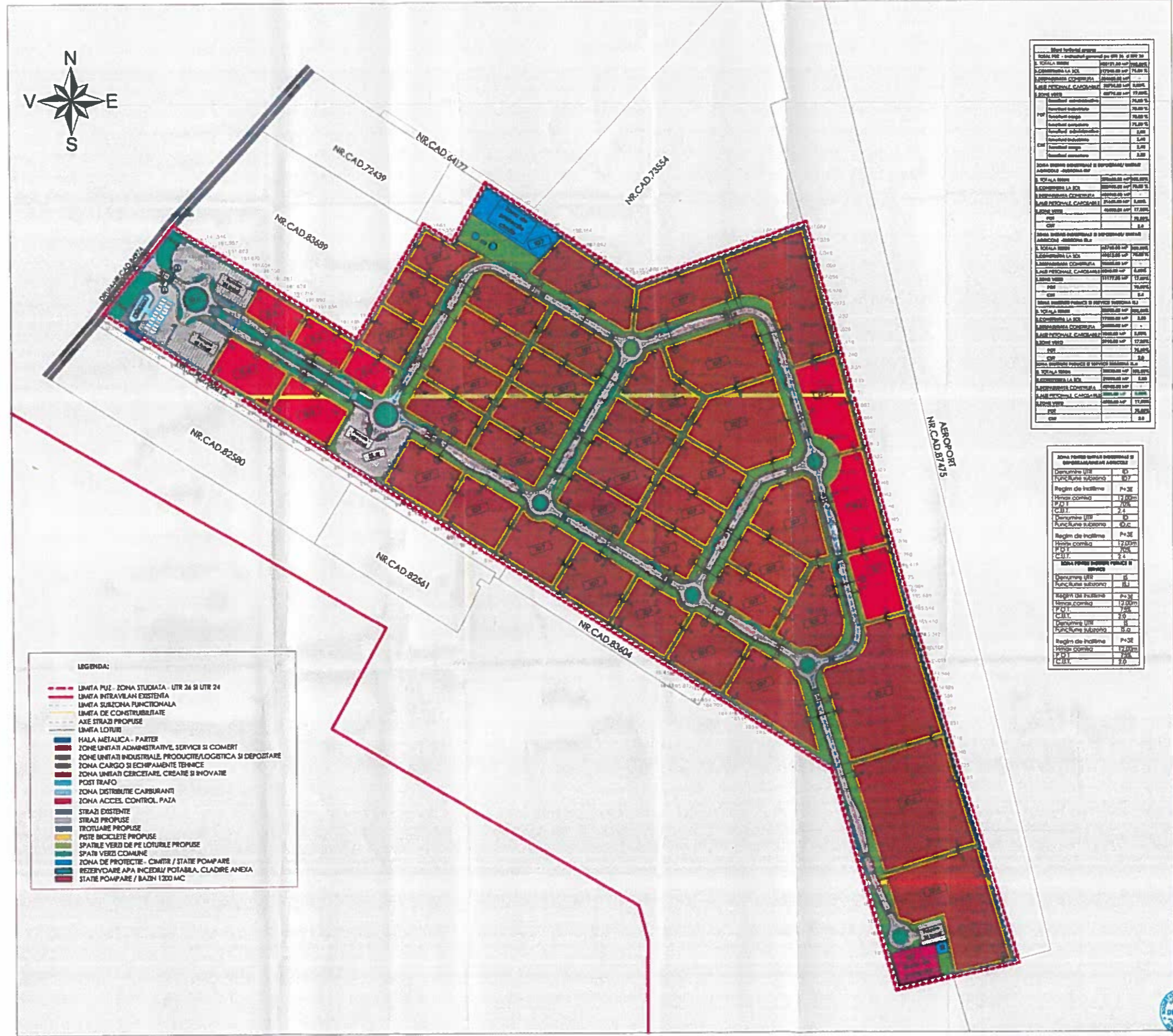
**ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BACAU,
ARH. DIANA MIHAELA MARIN**



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

P.U.Z.- CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL BACAU

ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. _____ D.M. _____ 2022
 ARHITECT-SEF, ARH. DIANA MIHAELA MARIN
edman



LEGENDA:

- LIMITA P.U.Z. - ZONA STUDIATA - UTR 24 SI UTR 24
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENTA
- LIMITA SUBZONA FUNCTIONALA
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- AXE STRAZI PROPUSE
- LIMITA LOTURI
- HALA METALICA - PARTER
- ZONE UNITATI ADMINISTRATIVE, SERVICII SI COMERCI
- ZONE UNITATI INDUSTRIALE, PRODUCTIE/LOGISTICA SI DEPOZITARE
- ZONA CARGO SI ECHIPAMENTE TEHNICE
- ZONA UNITATI CERCETARE, CREATIE SI INOVATIE
- POST TRAFIC
- ZONA DISTRIBUTIE CARBURANTI
- ZONA ACCES, CONTROL, PAZA
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUSE
- TROTUARE PROPUSE
- PISTE BICICLETE PROPUSE
- SPATII VERZI DE PE LOTURILE PROPUSE
- SPATII VERZI COMUNE
- ZONA DE PROTECTIE - CANTIR / STATIE POMPARE
- REZERVORARE APA INCENDIU/POTABILA, CLADIRE ANEXA
- STATIE POMPARE / BAZIN 1200 MC

Zona unitati industriale si servicii	
Denumire UTR	10
Functiune subzona	10.1
Regim de inclinare	P+3E
Minim comert	12.50m
P.C.T.	2.0
C.C.T.	2.4
Denumire UTR	10
Functiune subzona	10.1
Regim de inclinare	P+3E
Minim comert	12.50m
P.C.T.	2.0
C.C.T.	2.4

Zona pentru servicii si servicii	
Denumire UTR	10
Functiune subzona	10.1
Regim de inclinare	P+3E
Minim comert	12.50m
P.C.T.	2.0
C.C.T.	2.4
Denumire UTR	10
Functiune subzona	10.1
Regim de inclinare	P+3E
Minim comert	12.50m
P.C.T.	2.0
C.C.T.	2.4