



DIRECTIA URBANISM

Nr. 107650 DIN 01.03. 2023



APROBAT,
PRIMAR,

DR. ING. 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. 107650 din 26.01.2023,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 119544 DIN 01.03. 2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE; 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. 867 din 25.10.2022** 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 cu nr. cad. 85333 si 61289, 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 constructii parcare auto cu nr. cad. 69656.

Suprafata de teren analizata prin P.U.Z. = 13.899 m.p.;

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 autevehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

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

- regim de inaltime maxim admis = 3 niveluri supraterane.

Suplimentar, este admisa o mansarda sau un nivel retras;

- 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. de la una din limitele laterale;

- 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;

- sunt interzise locuintele colective in subzona LI – zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P + 1 ÷ 2 niveluri.

SE SOLICITA: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE STEH + P + 3 + 4Retras; 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 = 1,80 % (maxim 2,5);

- regim de inaltime propus: STEH + P + 3 + 4 Retras;

- H max = 16,50 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, 5,00 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 deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la garaje și parcaje;
- spații verzi și plantate;
- racordarea noului obiectiv de investiții la rețelele edilitare existente în zona se realizează de către beneficiar cu acordul detinatorilor de rețele iar lucrările de racordare /bransare se suportă în întregime de beneficiar;

- locurile de parcare se vor realiza în interiorul amplasamentului.

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești;

- se va asigura suprafața de spații verzi conform H.G. 525/1996, Anexa 6;

- se va asigura numărul de parcuri conform P.U.G./2012 și H.G. nr. 525/1996, Anexa 5;

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și distanțele prevăzute de normele sanitare;

5. Capacitățile de transport admise:

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă (autovehicule transport marfă, persoane, etc.).

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Ministerul Culturii prin serviciile județene (Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național) – conform pct. 12[^]1 bis din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM. COMPETENTE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA;

- Consiliul Județean Bacău – conform pct. 12[^]1 bis din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM. COMPETENTE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA;

- Inspectoratul General al Poliției Române – Poliția Municipiului Bacău – Biroul Rutier;

- Acordul/Autorizația Administratorului Drumului;
- Comisia de Circulație a municipiului Bacău;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constatin Ene" Bacău;
- Agenția pentru Protecția Mediului Bacău;
- gestionarii rețelelor de alimentare cu apă, gaze naturale; canalizare; energie electrică; telefonizare; salubritate;
- Acordul vecinilor.

NOTA: In sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 16.02.2023 a fost analizata documentatia depusa in vederea emiterii Avizului de Oportunitate si a fost avizata nefavorabil, Comisia facand urmatoarele recomandari:

- reconfigurarea accesului la teren;
- prezentarea avizului I.S.U. pentru accesul la parcela;
- includerea lotului de teren vecin in documentatia P.U.Z. pentru realizarea largirii accesului auto si pietonal.

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. 867 din 25.10.2022** emis de Primaria Municipiului Bacau.

Achitat taxa de 105 lei, prin transfer bancar in data de 18.01.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____ 2023.

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



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

Parcel (1)

No. Pnt	X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i+1)
1	564597.841	645937.839	15.154
2	564608.517	645949.921	14.243
3	564618.520	645942.253	6.503
4	564623.554	645938.137	15.648
5	564635.889	645928.258	9.183
6	564642.516	645922.146	4.290
7	564646.032	645924.804	12.303
8	564636.890	645932.610	18.905
9	564625.600	645947.920	1.511
10	564624.359	645947.058	7.307
11	564620.153	645953.033	1.508
12	564619.652	645954.455	2.528
13	564620.437	645956.858	6.552
14	564622.830	645963.032	8.098
15	564616.520	645968.348	0.615
16	564616.608	645968.955	28.770
17	564594.023	645983.330	0.898
18	564593.150	645983.539	0.772
19	564592.516	645983.099	0.598
20	564592.145	645982.632	31.383
21	564574.563	645956.636	11.857
22	564583.750	645849.140	4.902
23	564587.484	645945.940	7.313
24	564593.320	645941.560	5.835

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

Regim de înălțime: Sten. +P+3+4R
Suprafața nr. cad. 82864= 1.40m²

PROPUȘI:

Suprafața construită propusă: 395mp
Suprafața desfurată propusă: 2.500m²

Apartamente propuse = 23 buc.

Nr. locaj locuinț parcare: 24buc. din care:

P.O.T. propus = 27.43% (maxim 40%)
C.U.I. propus = 1.80 (maxim 2.50)

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
P.O.T. existent = 40.00%
C.U.I. existent = 1.20

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

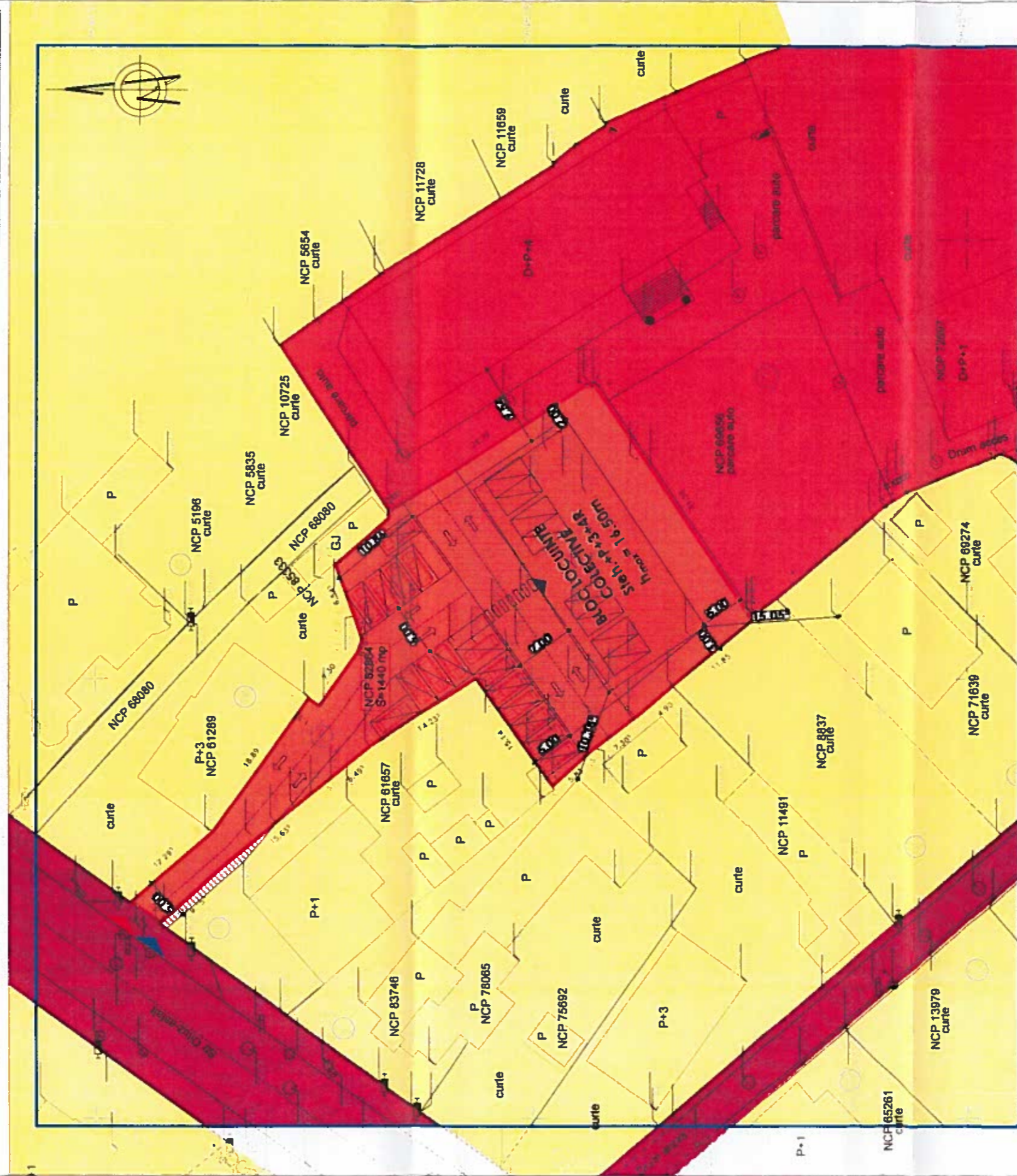
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
P.O.T. MAX PROPUS = 40.00%
C.U.I. MAX PROPUS = 2.50

LEGENDA:

- LIMITE**
- Limita zona situată
 - Limita proprietate

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona locuințe colective
- Zona cai de comunicație rutieră
- Zona locuințe individuale
- Zona instituții publice și servicii
- Zona edificabilitate reglementată
- Locașeg. accesului din acord cu
- Societatea națională de Cruce Roșie din România



VERIFICATOR/EXPERT TEHNIC DE PROIECT: **RJR** Vasile Hurmuz V. MITUURI
 NCP 71169
 NCP 71169

ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR 119544 DIN 01.03.2023
 ARHITECT-ȘEF,
 ARH. DIANA MIHAELA MARIN

VERIFICATOR/EXPERT TEHNIC DE PROIECT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REF. NR.	din
PROIECTANT	SCARA	Beneficiar: GRIGORE LUCIAN-STEFAN SI GRIGORE ROXANA MARGARETA.			
SEF PROIECT	DATA	Amplasament: str. Orluz. nr. 59Bis. mun. Bocou. jud. Bocou. P.U.Z.			
PROIECTANT	DATA	TITLUL LUCRĂRII: CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE; IMPREJURIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRĂRIILOR			
DESENAT	DATA	Proiect nr. 54/2022			
		TITLUL PLANȘEI:		PL	U.02
		REGLAMENTARI URBANISTICE			