

ROMÂNIA
Județul Bacau
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dna. **MIRON ANCA**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Bacau**, municipiul/orașul/comuna **ONEȘTI**, Str. Armoniei, nr.2, bl.2, sc.A, et.1, ap.4, telefon/fax **0742 940 254**, înregistrată cu nr. **11505** din **19.02.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 1 din 11.03.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "**, Calea Bacăului, nr. 23, mun. Onesti, jud. **BACAU**, generat de imobilul⁴⁾ : cu nr. cadastral 60324, cu suprafață de 7200 mp, categoria de folosință arabil, situat în intravilanul municipiului Onești, UTR20, subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1(pLMu) pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 180 din data 20.08.2024**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de:

Nord :

teren proprietate privată Doboș Anton;

Est:

DN 11 – Calea Bacăului , nr. cad. 64110 ;

Sud:

teren nr. cad. 69107 proprietate privată Miron Anca;

Vest

teren nr. cad. 62118, extravilan, proprietate privată Axinia Doina și Ion.

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 60324, ce a generat intenția PUZ, cu categorie de folosință arabil situat în intravilanul municipiului Onești.

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr.180 din data de 20.08.2024, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat constituit parcela cu nr. cad. 60324 este proprietatea privată a persoanelor fizice Miron Anca și Miron Alexandru.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Planul Urbanistic General al municipiului Onești aprobat prin HCL nr. 32/30.11.2000 reglementează pentru zona UTR 20 următoarele:

- funcțiune dominantă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.
- funcțiuni complementare: comerț; servicii profesional-sociale și personale; spații verzi amenajate.
- utilizări permise: comerț și servicii sociale, profesionale; activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari; construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor; amenajări spații verzi; accese pietonale, carosabile și parcaje.
- utilizări interzise: unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice; orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Conform Planșei U2 Reglementări urbanistice, funcțiunea propusă prin PUZ este **Zonă instituții și servicii.**

3.Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	7 200,00	100	-	-
Zonă instituții și servicii	-	-	7 200,00	100
- construcții	-	-	3 600,00	50
- spații verzi amenajate	-	-	720,00	10
- carosabil, parcări, trotuare	-	-	2880,00	40
Total	7 200,00	100	7 200,00	100
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUȘE				
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E			
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ (H max)	9,00 m			
AMPLASAREA EDIFICABIL MAXIM FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	Est Minim 12,39 m față de limita de proprietate care coincide cu distanța de 22,00 m față de axul străzii DN11-Calea Bacăului			
	LATERALE Nord și Sud Minim 3 metri față de limita de proprietate de la nord; Minim 3 metri față de limita de proprietate de la sud;			
	POSTERIOR- Vest Minim 5 metri față de limita de proprietate			
ACCESSE	Accesul pietonal și auto la amplasament se realizează din DN11 situată la Nord- Est			

Se va asigura suprafața minimă de spațiu verde amenajat și numărul minim de locuri de parcare, conform Anexelor 5 și 6 din H.G.525/1996 .

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori existente si maxime admise prin studiu)

P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului	50 ,00%
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	1,00

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Prin avizul Poliției rutiere solicitat în Certificatul de urbanism nr. 180/20.08.2024 se va analiza posibilitatea realizării acceselor din Calea Bacăului – DN11.

În cazul în care la nivelul autorizației de construire vor fi solicitați hidranți interiori se va propune o soluție de amplasare a lor.

Investitorul va dota zona cu utilitățile necesare în vederea satisfacerii necesităților, în urma întocmirii studiilor de specialitate și obținerii tuturor avizelor și acordurilor necesare. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. art. 91 din legea 18/1991

Modalitatea de asigurare a utilităților necesare precum și modul de colectare a deșeurilor se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute.

5.Capacitățile de transport admise

Se va analiza dacă investiția propusă va afecta capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona.

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

- Avizele prevăzute de Certificat urbanism nr. 180/20.08.2024;
 - Avizul Arhitectului Șef al municipiului Onești.
- * lista avizelor poate suferi modificări.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în vederea aplicării prevederilor:

- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701 / 30.12.2010, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011;
- Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr. 99/30.11.2011;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a P.U.Z. (inițiere, elaborare, avizare, aprobare), inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism având obligația de a respecta Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexat prezentului aviz de oportunitate și calendarul propus pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 180 din 20.08.2024** emis de Primarul Municipiului Onești.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului local al municipiului Onești, potrivit competenței stabilite prin lege, prezentul aviz de oportunitate neobligând autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

*Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z., dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

****Elaboratorul va avea în vedere suprapunerea terenului cu aria protejată „Natura 2000” și se va supune regulilor de protecție specifice.**

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitențul) implicat la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Studiul de oportunitate întocmit de **S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.**, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

*) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.