

ROMÂNIA
Județul Bacau
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dl. **BUJOR VASILE**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Bacau**, municipiul/orașul/comuna **ONEȘTI**, str. Mihai Bravu, nr.10, bl.10, sc.B, et., ap.23, telefon/fax **0745 198 076**, înregistrată cu nr. **8743/07.02.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 02 din 31.02.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE "**, **Calea Bacăului, f.n., mun. Onesti, jud. BACAU**, generat de imobilul ⁴⁾ :zona reglementată în vederea construirii unei locuințe și împrejmuire este alcătuită din imobilul cu nr. cadastral 64967 ce urmează a fi introdus complet în intravilanul municipiului Onești, reprezentând teren în suprafață de 2543 mp cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 155 din data 09.07.2024**

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

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

Nord-Vest :

teren nr. cad. 68958 proprietate privată Murgociu Petrică ocupat parțial de construcții cu funcțiune rezidențială;

Nord-Est:

DN 11 – având zonă de retragere 22 m din axul drumului;

Sud-Est:

teren liber de construcții, neintabulat, proprietate privată Sfârlog Costică;

Sud-Vest

drum de exploatare.

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 64967, ce a generat intenția PUZ, cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ.

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr.155 din data de 09.07.2024, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat constituit parcela cu nr. cad. 64967 este proprietatea privată a persoanelor fizice Bujor Vasile și Bujor Lideu.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Pentru asigurarea constructibilității parcelei situată în extravilan, studiul de oportunitate propune introducerea acestui teren în intravilanul municipiului Onești într-o subzonă de intravilan distinctă învecinată cu UTR 20.

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.

Potrivit Planșei U1 – Plan de situație Concept propus, funcțiunea propusă pentru parcela cu nr. cad. 64967, propusă a fi introdusă integral în intravilanul municipiului Onești este subzonă rezidențială (LMSu) cu obiective de tipul locuințelor individuale cu regim de înălțime P+1E.

Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zonă care generează zone de siguranță/protecție/interdicție de construire.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Imobilele care fac obiectul PUZ sunt într-o zonă exclusiv rezidențială. Obiectivul propus se va încadra prin volumetrie, aspect și funcțiune în specificul acestei zone. Aspectul clădirii va ține seama de caracterul specific al zonei și relația de co-vizibilitate atât în interiorul ansamblului cât și în relație cu vecinătățile. Construcția trebuie să contribuie la armonia mediului prin proporții corecte ale volumului și ale elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite.

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

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Sup. totală teren	2 543	100%	2 543	100%
Sup. teren intravilan	-	0%	2 543	100%
Din care:				
Suprafață construită	0	0%	160	6%
Suprafață alei, carosabil			268	11%
Teren neamenajat	2 543	100%	-	-
Spatii verzi	-	-	2 115	83%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISĂ	9,00 m
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA LA STREAȘINĂ	6,00 m
AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	PRINCIPALĂ Minim 22 metri față de axul DN11
	LATERALE Minim 2 metri față de limita de proprietate de la nord; Minim 4 metri față de limita de proprietate de la sud;

Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile existente care se păstrează	POSTERIOR Minim 10 metri față de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal și auto la amplasament se realizează din DN11 situată la Nord- Est
P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului	30 %
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	0,60

Se va asigura suprafața minimă de spațiu verde amenajat și numărul minim de locuri de parcare pe fiecare dintre parcelele destinate construirii locuințelor individuale, conform Anexelor 5 și 6 din H.G.525/1996 ;

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

Asigurarea tuturor cheltuielilor aferente echipării edilitare cade în sarcina beneficiarilor conf. prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. art. 91 din legea 18/1991.

Strada existentă în zonă este DN11 Calea Bacăului.

Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. 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. Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în sistem local prin realizarea unor bazine etanșe vidanjabile doar dacă în zona nu există o rețea publică de canalizare .

5.Capacitățile de transport admise

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată, în sarcina investitorului.

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

- Ridicare topografică vizată OCPI;
 - Studiu geotehnic;
 - Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bacău;
 - Aviz privind clasa de calitate emis de MADR;
 - Protecția Mediului;
 - Aviz Delgaz Grid S.A.: energie ;
 - S.C. Raja S.A.;
 - Aviz Ministerul Culturii prin Direcția Județeană de cultură Bacău;
 - Aviz poliția rutiera;
 - Avizul de principiu al Consiliului Local Onești ce se va obține înaintea Avizului Consiliului Județean Bacău- cf. Anexa nr.I din Legea 350/2001;
 - Aviz Consiliul Județean Bacău cf. anexa nr.I din Legea 350/2001;
 - 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. 155 din 09.07.2024**, emis de Primarul Municipiului Onești.

Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține Consiliului local al municipiului Onești, potrivit competenței stabilite prin lege, prezentul avizul 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.

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit 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. RadNic Pro Design SRL.**, 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.