

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dl. **CROITORU COSMIN**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Vrancea**, municipiul/orașul/comuna **Mărășești**, str.Republicii, bl.R1, sc.A, et.2, ap.5, telefon/fax **0755 611698**, înregistrată cu nr. **12333** din **21.02.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 03 din 31.03.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească", NC 68777, mun. Onești, jud. BACĂU**, generat de imobilul⁴⁾ :zona reglementată în vederea construirii unei locuințe, anexă gospodărească și împrejmuire este alcătuită din imobilul cu nr. cadastral 68777 ce urmează a fi introdus complet în intravilanul municipiului Onești, reprezentând teren în suprafață de 2 000 mp cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 111 din data 28.05.2024**.
cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

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

Nord :

teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena;

Sud:

teren nr. cad. 63256 proprietate privată Cojan Carmen și Cojan Mihai;

Vest:

teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena;

Est:

drum de acces .

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 68777, 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.111 din data de 28.05.2024, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat constituit parcela cu nr. cad. 68777 este proprietatea privată a persoanelor fizice Croitoru Cosmin și Croitoru Marilena.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Pentru asigurarea construibilității parcelei situată în extravilan, studiul de oportunitate propune introducerea acestui teren în intravilanul municipiului Onești și schimbarea funcțiunii din teren agricol în extravilan în zonă locuințe și funcțiuni complementare.

3.Conditii de amplasare și conformare a constructiilor:

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 si maxime admise prin studiu)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Sup. totală teren	2 000	100%	2 000	100%
Sup. teren intravilan	-	0%	2 000	100%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	S+P+1E
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ H max	9,00 m
P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului	40 %
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	1,20

Regim de aliniere 3 m față de aliniament.

Retragerea minimă a zonei edificabile față de laturile laterale și cea posterioară este 0,60m în cazul în care construcția propusă nu prezintă goluri pe fațada dinspre limita de proprietate respectivă și 2,00 m dacă în perete se practică goluri .

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. Parcela constructibilă se va racorda la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă fiind permise și soluții energetice alternative independente prin echiparea cu instalații de captare a energiei solare, panouri fotovoltaice, centrale termice individuale.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în sistem local în bazine etanșe vidanjabile doar dacă în zonă nu există o rețea publică de canalizare.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din Calea Caraculului prin intermediul drumului de acces, neintabulat ce se învecinează cu latura estică a terenului ce a generat intenția elaborare PUZ, având nr. cad. 68777.

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.

Observatii:

***In „Secțiunea S-S” prezentată pe Plansa Reglementari urbanistice menționează la Ord 50/98- norme pentru proiectarea drumurilor in localitati rural. Pentru proiectarea drumurilor urbane se va folosi normativul de proiectare 49/1998.**

****Planșa menționează eronat drumul de acces asfaltat. Se va interveni asupra documentatiei cu informatiile corecte.**

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 sanitate publică;
- Aviz Delgaz Grid S.A.: energie ;
- S.C. Raja S.A.;
- Aviz Ministerul Culturii prin Direcția Județeană de cultură Bacău;
- 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. 111 din 28.05.2024**, emis de Primarul Municipiului Onești.

Decizia privind aprobarea PUZ 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) 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. ARHIMOD BACAU 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.