

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului județean,
Sorin BRAȘOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de Ardeleanu Cristina, cu domiciliul în județul Bacău, orașul Slănic Moldova, înregistrată la nr. 12209 din 3.08.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 24 din10.2020

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire hală depozit materiale de construcții și birouri**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Dofteana, satul Dofteana, strada Principală, nr. 148, identificat prin numărul cadastral 62738, conform Certificatului de urbanism nr. 20 din 6.04.2020 eliberat de Primăria comunei Dofteana, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul ce va fi reglementat este imobilul cu numărul cadastral 62738, situat în comuna Dofteana, satul Dofteana, strada Principală, nr. 148, ce are suprafața de 5.992 m² și categoria de folosință curți construcții, fiind încadrat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Amplasamentul se află în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Castelului Ghica, între drumul național DN 12A și calea ferată.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare depus de solicitant terenul ce va fi reglementat reprezintă proprietatea doamnei Ardeleanu Cristina și este liber de construcții.

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord-vest de terenuri situate în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, la nord-est de calea ferată., la sud-est de terenuri situate în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, la sud-vest de drumul național DN 12A.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii următoarelor obiective propuse:

- hală depozit și birouri,
- platformă gospodărească,

- infrastructură – drumuri și platforme interioare – 28 de locuri de parcare și alei pietonale,
- zone verzi,

este necesară schimbarea destinației terenului care face obiectul planului urbanistic zonal (numărul cadastral 62738) din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă pentru unități industriale și depozite.

Regulamentul general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 6, nu conține prevederi pentru construcțiile de depozitare, dar aceste construcții pot fi asimilate celor industriale pentru care, la pct. 6.9 din anexa 6 este prevăzut un necesar de spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

La elaborarea planului urbanistic zonal se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor. Aliniamentele și construcțiile se vor retrage față de drumul național și calea ferată conform legislației în vigoare.

La elaborarea Planului urbanistic zonal se va avea în vedere intenția S.C. Octano Downstream de a construi o stație mixtă de distribuție a carburanților pe terenul cu numărul cadastral 63854 care se învecinează la nord-vest cu terenul care face obiectul prezentului aviz. Pentru această investiție Consiliul Județean Bacău a emis Avizul de oportunitate nr. 14 din 29.06.2020.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

Pentru zona unități industriale și depozite se propun următoarele valori maxime ale indicatorilor urbanistici:

- Regimul de înălțime maxim admis P+1, conform propunerii din Studiul de oportunitate,
- P.O.T. maxim admis - 75%, conform propunerii din Studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis – 1,8, asigurând respectarea prevederilor art. 32, alin 7 din Legea nr. 350/2001.

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

Accesul la obiectivul propus se face din drumul național DN12A, situat la limita sud-vestică a terenului care va fi reglementat.

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Locurile de parcare necesare funcțiunii propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, în interiorul lotului reglementat. Deoarece hala de depozitare propusă poate fi asimilată construcțiilor industriale, la elaborarea planului urbanistic zonal se vor avea în vedere prevederile Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 5, pct. 5.12, care prevede pentru construcții industriale parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

Conform Studiului de oportunitate accesul la utilități va fi asigurat după cum urmează:

- alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- apele uzate generate pe amplasament vor fi colectate într-un bazin vidanjabil, care va fi amplasat cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

- energia termică necesară încălzirii spațiilor interioare va fi produsă de o centrală termică proprie pe combustibil solid.
- în clădirea propusă vor fi montat un sistem de climatizare.

5. Capacitățile de transport admise
Conform legislației.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

- Agenția de Protecție a Mediului Bacău,
 - Administrația Națională „Apele Române”,
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
 - Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași,
 - C.N.C.F. „CFR” S.A.,
 - Ministerul Culturii,
 - Direcția de Sănătate Publică Județeană Bacău,
 - administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică – S.C. Delgaz Grid S.A.,
 - administratorul rețelei de alimentare cu apă - S.C. Compania Regională de Apă Bacău S.A.,
 - administratorul rețelei de telefonie - S.C. Telekom Romania Communications S.A.,
 - Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.
- Documentația va fi însoțită și de următoarele documente:
- Raportul informării și consultării publicului,
 - H.C.L. Doftena privind avizarea P.U.Z.,
 - Acordul autentificat al vecinilor conform art. 27, alin 1, lit. c din Ordinul nr. 839/2009, actualizat, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform „Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” al comunei Doftena, art. 22 alin. 1 și 2, în cadrul procesului de elaborare a planurilor urbanistice zonale, informarea și consultarea publicului se fac în următoarele etape:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor (prima versiune a planului ce va fi supusă avizării);
- etapa elaborării propunerii finale – etapa aprobării (variante finală a planului care include observațiile avizatorilor și se supune procedurii de transparență decizională);
- etapa monitorizării implementării planului aprobat.

Conform art. 11 din regulamentul menționat anterior, activitățile de informare și consultare a cetățenilor, efectuate pentru planurile urbanistice zonale și de detaliu inițiate de investitori privați (persoane private fizice sau juridice) vor fi suportate integral de către aceștia. După cum este prevăzut în art. 12, fondurile vor fi utilizate pentru acoperirea următoarelor cheltuieli aferente informării și consultării publicului:

- materiale tipărite, multiplicare;
- servicii de corespondență;
- anunțuri în mass media;
- costuri comunicații (telefon, fax, etc.);

- personalul detașat pentru aceste activități;
- servicii cercetare sociologică;
- servicii facilitare întâlniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri;
- închiriere și amortizare echipamente;
- editare materiale în vederea expunerii.

Conform art. 15 alin. (1) 4 inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar 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. 20 din 6.04.2020 eliberat de Primăria comunei Dofteana.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 806 din 03.08.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 15.10.2020.....

p. Arhitect-șef,
Cristina RACOVEANU