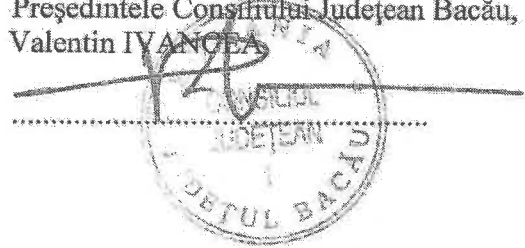


ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Bacău,
Valentin IVANCEA



Ca urmare a cererii adresate de Hârbu Costel, în calitate de reprezentant al S.C. Hârbu Selection Express S.R.L., cu sediul în județul Bacău, comuna Dofteana, satul Hăghiic, strada Ciungetului, nr. 109, înregistrată la nr. 4658 din 14.02.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 13 din 03.04.2024

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire depozit frigorific**, generat de imobilul situat în județul Bacău, în comuna Dofteana, satul Hăghiic, strada Calea Nemirei, nr. 111, identificat prin numărul cadastral 62536, conform Certificatului de urbanism nr. 71 din 25.10.2023 eliberat de Primăria Comunei Dofteana, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul ce va fi reglementat este constituit din imobilul cu numărul cadastral 62536 din comuna Dofteana, satul Hăghiic, ce are suprafața de 1.621 m², categoria de folosință arabil, și care este situat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat de solicitant, terenul ce va fi reglementat este liber de construcții și este bun comun al lui Hârbu Bianca Elena și Hârbu Costel, fiind întabulat dreptul de suprafață pe suprafața de 200 m² pentru Harbu Selection Express S.R.L.

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul ce va fi reglementat este delimitat astfel:

- la nord-est de teren NC 63535 proprietate Îmbrea Balcanu Eugen,
- la sud-est de teren proprietate Negoită Vasile,
- la sud-vest de teren proprietate Ficu Ion,
- la nord-vest de strada Calea Nemirei teren NC 60397.

Prin planul urbanistic zonal se va studia o suprafață de teren delimitată conform anexei la prezentul aviz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform Planului Urbanistic General al comunei Dofteana, terenul reglementat se încadrează în prezent în „zona pentru locuințe și funcțiuni complementare” din intravilanul comunei. În vederea construirii obiectivului de investiție propus este necesară studierea zonei

în cadrul unui plan urbanistic zonal și reglementarea amplasamentului în vederea schimbării parțiale a destinației în „zonă pentru industrie/depozitare”.

Studiul de oportunitate depus de solicitant a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din 07.03.2024, fiind formulate următoarele observații:

- se va solicita aviz APM,
- se va solicita punct de vedere de la SGA Bacău,
- accese auto și platforme, parcuri – distanțe față de locuință – amestec zonă de locuit zonă industrie – disfuncționalitate,
- potențial risc prin zgomot asupra vecinătăților. Terenurile din vecinătate – zone de locuit. Se recomandă studiu de impact și acordul vecinilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

Prin Planul Urbanistic General al comunei Dofteana nu au fost stabilite valori ale indicatorilor urbanistici pentru zona destinată unităților industriale și de depozitare. Conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată și actualizată, Anexa 2 la Regulament, punctul 2.1.6, pentru zonele industriale propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Planul urbanistic zonal va reglementa valorile maxime admise ale indicatorilor urbanistici pentru zona destinată unităților industriale și de depozitare, după cum urmează:

- P.O.T. maxim admis 60%, conform propunerii din Studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis 1,2, conform propunerii din Studiul de oportunitate,
- regim de înălțime maxim admis P+1 (10 m), conform propunerii din Studiul de oportunitate.

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

S-a propus utilizarea tramei stradale existente, accesul carosabil și pietonal urmând a fi asigurat din strada Calea Nemirei, situată la limita nord-vestică a amplasamentului. Pentru Calea Nemirei se va propune lărgirea la 11m, cu asigurarea unui carosabil de 7m, astfel încât să fie asigurate condițiile pentru drumurile secundare din localitățile rurale conform Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile rurale și ale H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Circulația din interiorul incintei va fi configurată astfel încât să permită atât circulația autovehiculelor proprii cât și a autospecialelor de intervenție pentru situații de urgență. Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Deoarece Regulamentul general de urbanism (H.G. nr. 525/1996) nu conține prevederi referitoare la asigurarea accesului la clădirile industriale și la cele destinate depozitării, pentru clădirile propuse se vor adapta prevederile din anexa 4 și se vor asigura accesuri carosabile separate pentru personal și aprovizionare/livrare, iar în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale,
- platforme de încărcare/descărcare dimensionate pentru autovehiculele de transport.

Locurile de parcare necesare vor fi amenajate în afara spațiului public, pe terenul reglementat. Pentru stabilirea numărului de locuri de parcare se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, și se va avea în vedere numărul de angajați și tipul de autovehicule utilizate, urmărindu-se ca:

- pentru clădirile de depozitare să fie prevăzute parcaje pentru angajați și locuri de parcare pentru autovehiculele de transport,
- pentru clădirile industriale să fie prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, conform pct. 5.12., după cum urmează:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp,

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Necesarul de spații plantate din zonă mixtă pentru industrie și depozitare propusă va fi calculat conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6, urmând a fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului.

Conform Studiului de oportunitate, depozitul propus va fi racordat la rețelele de alimentare cu energie electrică și apă existente în zonă, iar evacuarea apelor uzate se va face într-un bazin vidanjabil etanș ce va fi amplasat pe terenul propus a fi reglementat. Apele pluviale colectate din zona parcării vor trece printr-un separator de hidrocarburi și vor fi stocate temporar într-un bazin, din care, în sezonul cald, vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor plantate, iar în sezonul rece vor fi vidanjate. Deșeurile rezultate din activitatea propusă vor fi colectate selectiv, în incintă, pe o platformă betonată, și evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

Având în vedere mențiunea din Certificatul de urbanism cu privire la utilități, la elaborarea planului urbanistic zonal se va clarifica, în baza avizelor obținute de la deținătorii de rețele, care sunt posibilitățile de asigurare a accesului la utilități. Bazinul vidanjabil va fi amplasat la o distanță de cel puțin 10 m față de locuințe.

Conform Studiului de oportunitate, toate categoriile de costuri pe care le implică construirea depozitului propus vor fi suportate de beneficiar, iar Primăria Doftana va finanța amenajarea corespunzătoare a circulației pietonale pe Calea Nemirei și construirea rețelei de canalizare.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a circulațiilor din zona amplasamentului va fi analizată în cadrul planului urbanistic zonal în raport cu legislația în vigoare și cu funcțiunea propusă. Căile de acces trebuie să asigure circulația auto în bune condiții atât din punct de vedere al amenajării în plan, cât și al îmbrăcămintelui rutiere.

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 a Apelor – Administrația Bazinală de Apă Siret Bacău,
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
- administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică (S.C. Mazarine Energy Romania S.R.L.),
- Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.

- Documentația de urbanism va fi însoțită și de următoarele documente:
- Raportul informării și consultării publicului,
 - H.C.L. Dofteana privind avizarea P.U.Z.,
 - Acordul autentificat al vecinilor proprietari de locuințe, 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,
 - Dovada titlului asupra imobilului sau Acordul autentificat al proprietarilor terenului privind schimbarea destinației terenului prin planul urbanistic zonal.

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 Dofteana, 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 (varianta 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. 71 din 25.10.2023 eliberat de Primăria Comunei Dofteana.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 393 din 04.04.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.04.2024

p. Arhitect-șef,
Cristina RACOVEANU

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL JUDETUL BACAU COMUNA DOFTEANA CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC 2. CONCEPT PROPUS



BILANT TEREN GENERATOR P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT MP	%	PROPOS MP	%
LOCUIRE	1.621,00	100,00	1.104,43	86,00
DEPOZITARE din care:			516,57	32,00
sugii industriale			10,00	
OTAL			1.024,00	100,00
H max. admis		P=1		
P.O.T. max. admis			30,00%	
C.U.T. max. admis			0,7	

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTATI

INDICATOR	VALORI DEPOZITARE
P.O.T. max.	30%
C.U.T. max.	0,7
R.H. max.	P=1, 0,6m P=1, 0,8m

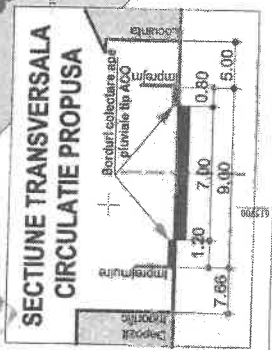
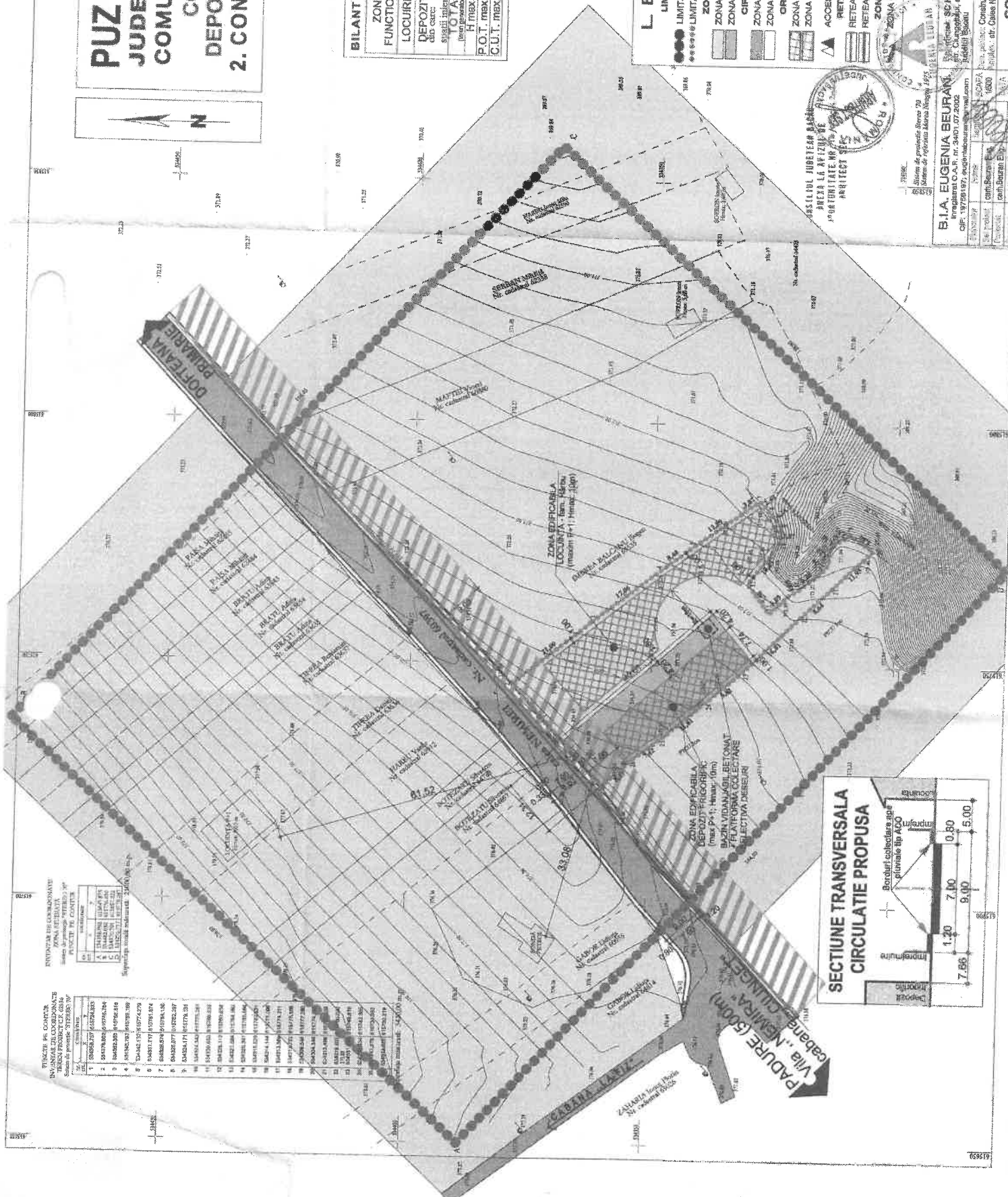
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA (S=21.000 mp)
- LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.
- ZONE FUNCTIONALE
- ZONA LOCUINTE
- ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE
- CIRCULATI
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ORGANIZARE TEREN INITIATOR PUZ
- ZONA EDIFICABILA FUNCTIONE LOCUIRE
- ZONA EDIFICABILA FUNCTIONE DEPOZITARE
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL
- RETELE TH EDILITARE
- RETEA ALIMA, ENERGIE ELECTRICA
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- ZONE DE PROTECTIE
- ZONA PROTECTIE LEA

B.I.A. EUGENIA BEURAN
C.A.P. nr. 3401/07.2002
CIF. 18785918

Strada de proiectare Barco 70
Sistem de proiectare Marco Negru 1991, CALATA 1101 AB
Bucuresti

Pr. nr. 109223
Faza: PUZ
U2



INVENTARUL ESI CONSTATATE

NO	PROTECTIA	REZERVATIA	PROTECTIA
A	REZERVATIA	PROTECTIA	
B	REZERVATIA	PROTECTIA	
C	REZERVATIA	PROTECTIA	

INVENTARUL ESI CONSTATATE

NO	PROTECTIA	REZERVATIA	PROTECTIA
1	REZERVATIA	PROTECTIA	
2	REZERVATIA	PROTECTIA	
3	REZERVATIA	PROTECTIA	
4	REZERVATIA	PROTECTIA	
5	REZERVATIA	PROTECTIA	
6	REZERVATIA	PROTECTIA	
7	REZERVATIA	PROTECTIA	
8	REZERVATIA	PROTECTIA	
9	REZERVATIA	PROTECTIA	
10	REZERVATIA	PROTECTIA	
11	REZERVATIA	PROTECTIA	
12	REZERVATIA	PROTECTIA	
13	REZERVATIA	PROTECTIA	
14	REZERVATIA	PROTECTIA	
15	REZERVATIA	PROTECTIA	
16	REZERVATIA	PROTECTIA	
17	REZERVATIA	PROTECTIA	
18	REZERVATIA	PROTECTIA	
19	REZERVATIA	PROTECTIA	
20	REZERVATIA	PROTECTIA	
21	REZERVATIA	PROTECTIA	
22	REZERVATIA	PROTECTIA	
23	REZERVATIA	PROTECTIA	
24	REZERVATIA	PROTECTIA	
25	REZERVATIA	PROTECTIA	
26	REZERVATIA	PROTECTIA	
27	REZERVATIA	PROTECTIA	
28	REZERVATIA	PROTECTIA	
29	REZERVATIA	PROTECTIA	
30	REZERVATIA	PROTECTIA	
31	REZERVATIA	PROTECTIA	
32	REZERVATIA	PROTECTIA	
33	REZERVATIA	PROTECTIA	
34	REZERVATIA	PROTECTIA	
35	REZERVATIA	PROTECTIA	
36	REZERVATIA	PROTECTIA	
37	REZERVATIA	PROTECTIA	
38	REZERVATIA	PROTECTIA	
39	REZERVATIA	PROTECTIA	
40	REZERVATIA	PROTECTIA	
41	REZERVATIA	PROTECTIA	
42	REZERVATIA	PROTECTIA	
43	REZERVATIA	PROTECTIA	
44	REZERVATIA	PROTECTIA	
45	REZERVATIA	PROTECTIA	
46	REZERVATIA	PROTECTIA	
47	REZERVATIA	PROTECTIA	
48	REZERVATIA	PROTECTIA	
49	REZERVATIA	PROTECTIA	
50	REZERVATIA	PROTECTIA	

