ROMÂNIA
Judeţul Bacău
Primaria orasului Buhusi

Aprobat,
PRIMAR,
Vasile Zaharia

Ca urmare a cererii adresate de SC TROTUS TEX SRL, CNP 24498175, sediul în strada Garii nr. 6 judeţul Bacău, localitatea Tg. Trotus, telefon/fax - înregistrată la nr. 4832 din 08.02.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din 05.03.2024

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal „REABILITARE C1, EXTINDERE C2, CONSTRUIRE SPATIU TEHNIC, SCHIMBARE DESTINATIE C2 DIN SAIVAN IN SPATIU DE PRODUCTIE, C3- DIN SAIVAN IN SALA DE MESE SI SPATII ADMINISTRATIVE, C4 – DIN SAIVAN IN LOCUINTE DE SERVICIU" strada A.I. CUZA, nr. 178, Buhuși, județul Bacău** generat de imobilul situat în județul Bacău, în intravilanul orasului Buhusi, identificat prin numărul cadastral 65941, conform Certificatului de urbanism nr. 003 din 18.01.2024 eliberat de Primăria Orasului Buhusi, cu respectarea următoarelor condiţii:

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

Teritoriul ce va fi reglementat este constituit din lotul cu numărul cadastral 65941 situat în intravilanul orasului Buhusi. Terenul are suprafața de 17809 m^2, categoria de folosință CURTI CONSTRUCTII este în zona pentru „societati agrozootehnice" din cadrul UTR 23..

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat de solicitant, terenul este liber de construcţii şi este proprietatea SC TROTUS TEX SRL, CNP 24498175.

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

Imobilul este pozitionat in zona de vest a intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al orasului Buhusi, fiind situat intre calea ferata 509 Bacau- Bicaz si strada Libertatii, artera de circulatie care face parte din traseul DN15 Turda – Bacau). Distanta dintre limita sud-vestica a amplasamentului propus a fi reglementat fiind intre zonele de siguranta si de protectie ale cailor ferate. Amplasamentul este la intersectia strazilor Libertatii si Orbic.

Imobilul este poziționat în zona de est a intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al orașului Buhuși.

Amplasamentul are acces la strada Alexandru Ioan Cuza.

Terenul propus a fi reglementat are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren numar cadastral 65950
- la est: teren numar cadastral 66000
- la est: teren numar cadastral 65999
- la sud: drum pietris

- la sud: teren numar cadastral 66077
- la sud: teren numar cadastral 65942
- la vest: teren numar cadastral 65949.
- la vest: teren numar cadastral 65947.
- la vest: teren numar cadastral 65948.

Terenul situat în zona studiată este situat în zona unitati agrozootehhnice, UTR 23. Acest teren este mobilat cu un fond construit vechi reprezentând constructii administrative si social culturale (pavilion birouri) si constructii anexe (3 constructii cu destinatia de saivan si o ghereta) cu regimul de înălțime parter, cu o arhitectură specifică funcțiunii și perioadei (sec. XX) fără a prezenta o valoare arhitecturală sau istorică deosebită.

Pe amplasamentul deținut de beneficiar există în prezent 5 clădiri:

- C1 – constructie administrativa si social culturala (pavilion birouri) cu suprafața construită de 225 m2, parter, din cărămidă și acoperită cu tablă,
- C2 – anexă gospodărească (saivan) cu suprafața construită de 678 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă,
- C3 – anexă gospodărească cu destinația saivan, cu suprafața construită de 699 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă.
- C4 – anexă gospodărească cu destinația saivan, cu suprafața construită de 698 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă.
- C5 – anexă gospodărească cu destinația ghereta, cu suprafața construită de 13 m2, parter, construită din cărămidă și acoperită cu tablă.
- Cea mai apropiată clădire este anexa gospodareasca situată la sud de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceasta și C2 – anexă gospodărească (saivan) cu suprafața construită de 678 m2 deținută de beneficiar este de 2 m.

Prin planul urbanistic zonal se va studia o suprafață de teren de 17809 mp delimitată conform anexei la prezentul aviz.

Prin planul urbanistic zonal se va reglementa o suprafață de teren de 17809 mp delimitată conform anexei la prezentul aviz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform Planului Urbanistic General al orasului Buhusi, terenul reglementat se încadrează în prezent în zona unitati agrozootehhnice, UTR 23.

Locurile de parcare necesare noii funcțiuni vor fi amenajate pe amplasament.

Se propune asigurarea unui loc de parcare pentru angajați, cu dimensiunile 2,50m x 5,00m, și un loc pentru aprovizionarea spatiului de productie, cu dimensiunile 3,00m x 6,00m. Pentru fiecare locuinta de serviciu va fi amenajat câte un loc de parcare cu dimensiunile 2,50m x 5,00m. Total locuri de parcare amenajate in incinta amplasamentui: 43.

Beneficiarul își propune să valorifice suprafața de teren care în prezent are categoria de folosință curti constructii și intenționează ca pe terenul care face obiectul studiului să reabiliteze imobilul C1, sa extinda imobilul C2, sa construiasca un spatiu tehnic si sa schimbe destinatia imobilului C2 din saivan in spatiu de productie, imobilului C3- din saivan in sala de mese si spatii administrative si a imobilului C4 – din saivan in locuinte de serviciu.

Pentru realizarea acestei investiții este necesară schimbarea destinației terenului cu numărul cadastral 65941 din „zona unitati agrozootehhnice, UTR 23" în zona mixta: „zonă pentru instituții publice și servicii", subzona „comerț și servicii", zona unitati industriale – subzona spatii productie, zona locuinte individuale si zona locuinte colective.

Accesul pietonal şi carosabil pe amplasament este propus din strada Alexandru Ioan Cuza.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

Conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată şi actualizată, Anexa 2 la Regulament, zonele pentru instituţii publice şi servicii, subzona comerţ şi servicii propuse procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%.

Planul urbanistic zonal va reglementa valorile maxime admise ale indicatorilor urbanistici pentru zona pentru instituţii publice şi servicii, subzona comerţ şi servicii, după cum urmează:

- P.O.T. maxim admis 50% conform propunerii din Studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis 1.2 conform propunerii din Studiul de oportunitate.
- regim de înălţime maxim admis P+1 (12 m), conform propunerii din Studiul de oportunitate.

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

Accesul la amplasament se face în prezent din strada Alexandru Ioan Cuza. Aceasta este asfaltată, iar circulaţia carosabilă se desfăşoară în două sensuri cu câte o bandă de circulaţie de circa 3,00 m lăţime. Colectarea apelor pluviale se face în şanţuri situate pe ambele laturi, iar circulaţia pietonală este amenajată doar pe partea amplasamentului studiat, unde există un trotuar cu lăţimea de 0,90 m.

Circulaţia din interiorul incintei va fi configurată astfel încât să permită atât circulaţia autovehiculelor proprii cât şi a autospecialelor de intervenţie pentru situaţii de urgenţă. Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Locurile de parcare necesare vor fi amenajate în afara spaţiului public, pe terenul reglementat. Pentru stabilirea numărului de locuri de parcare se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism, Anexa 4, şi se va avea în vedere numărul de angajaţi şi tipul de autovehicule utilizate.

La strada Alexandru Ioan Cuza împrejmuirea amplasamentului este poziţionată pe aliniament.

Zona edificabilă propusă are următoarele retrageri faţă de limitele de proprietate:

- Nord: 56.81 m faţă de aliniamentul existent
- Sud: 21.91 m faţă de aliniamentul existent
- Est: 12.81 m faţă de aliniamentul existent
- Vest: 10.22 m faţă de aliniamentul existent

Locurile de parcare necesare noii funcţiuni vor fi amenajate pe amplasament.

Conform Studiului de oportunitate, obiectivul de investitie va avea acces la utilităţi astfel:

Clădirile existente pe amplasament sunt racorate la reţelele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică, canalizare.

Apele pluviale de pe amplasament vor fi colectate prin rigole, vor trece prin separatorul de hidrocarburi şi vor fi direcţionate către suprafaţa de teren acoperită cu vegetaţie. Beneficiarul va opta pentru racordarea la reţeaua de telefonie fixă sau pentru abonamente la una dintre reţelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

Deşeurile rezultate din activitatea propusă vor fi colectate selectiv, în incintă, pe o platformă betonată, şi evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

Investiția propusă pe terenul reglementat va fi finanțată de investitor.

5. Capacităţile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor 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 îmbrăcămintei rutiere.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/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,
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
- Plan de gestionare deseuri
- Studiu privind fezabilitatea sistemelor alternative de inalta eficienta
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
- Administratorul rețelei de apa si canalizare, gaze naturale, energie electrica, salubrizare,
- Consiliul Local Buhusi – avizul Arhitectului Șef.

Documentația de urbanism va fi însoțită și de următoarele documente:

- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. ..... privind avizarea P.U.Z.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

Pentru inițierea procedurii de informare și consultare a publicului beneficiarul se va adresa Primăriei orasului Buhusi. Obligațiile beneficiarului sunt cele prevăzute în „Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" al Primăriei orasului Buhusi.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 003 din 18.01.2024 eliberat de Primăria orasului Buhusi.

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

Arhitect-şef,
MERARU ANDRADA AMALIA