

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Bacău,
Valentin IVANCEA



Ca urmare a cererii adresate de Nastu Tomiță, cu domiciliul în județul Ilfov, comuna Voluntari, strada Iancu Nicolaie, nr. 111, înregistrată la nr. 12513 din 10.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 12 din 07.06.2023

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire fabrică mortare uscate**, generat de imobilul situat în județul Bacău, în extravilanul comunei Buhoci, identificat prin numărul cadastral 62847, conform Certificatului de urbanism nr. 7 din 03.02.2023 eliberat de Primăria Comunei Buhoci, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul ce va fi reglementat este constituit din lotul cu numărul cadastral 62847 situat în extravilanul comunei Mărgineni. Terenul are suprafața de 40.632 m², categoria de folosință arabil și este situat în zona terenurilor agricole din extravilan.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat de solicitant, terenul este liber de construcții și este proprietatea următoarelor persoane: Nastu Tomiță, Nastu Veronica și Răchită Maricel.

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

- la nord-vest de drumul național DN 2F,
- la nord-est de imobil NC 61215 și teren agricol,
- la sud-est de drum de exploatare,
- la sud-vest de drum de exploatare De 194.

Prin planul urbanistic zonal se va studia o suprafață de teren delimitată conform anexei la prezentul aviz, care include intersecția dintre drumul de exploatare De 194 și drumul național DN 2F.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform Planului Urbanistic General al comunei Buhoci, terenul reglementat se încadrează în prezent în zona terenurilor agricole din extravilanul comunei.

În vederea construirii fabricii propuse este necesar ca terenul să fie organizat în următoarele zone:

- zona pentru unități industriale și depozitare, în interiorul căreia va fi amplasată fabrica. Suprafața de teren ce corespunde acestei zone funcționale va fi introdusă în intravilan.
- zona pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, reprezentând terenul necesar pentru amenajarea intersecției.

Conform Studiului de oportunitate se propune ca imobilul cu numărul cadastral 62847 să fie integral introdus în intravilan, urmând ca suprafața exactă ce va fi introdusă în intravilan să fie stabilită prin planul urbanistic zonal luând în considerare concluziile avizelor ce urmează a fi obținute.

În vederea construirii fabricii propuse este necesară amenajarea intersecției dintre drumul național DN 2F și drumul de exploatare De 194, pentru aceasta urmând a se rezerva o suprafață din terenul ce face obiectul studiului. Obiectivele ce compun fabrica de mortare uscate vor fi amplasate pe terenul cu numărul cadastral 62847 cu respectarea zonelor de siguranță și de protecție ale drumului național.

Conform observațiilor formulate în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din 19.05.2023, în vederea obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică a județului Bacău se va prezenta un studiu de impact asupra sănătății publice, conform OMS nr. 119/2014, art. 11.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

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 industriei și depozitării, 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+2, conform propunerii din Studiul de oportunitate.

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

Accesul carosabil și pietonal în incinta fabricii vor fi amenajate din drumul de exploatare De 194, situat la limita sudică a lotului reglementat.

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.

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, punctul 5.12, și se va avea în vedere numărul de angajați și tipul de autovehicule utilizate.

Conform Regulamentului general de urbanism, Anexa 6, punctul 6.9, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Conform Studiului de oportunitate, fabrica va avea acces la utilități astfel:

- alimentarea cu energie electrică va fi asigurată din sistemul de distribuție al S.C. Electrica S.A., printr-un post de transformare 20/0.4kV,

- alimentarea cu apă a fabricii va fi asigurată din sursă subterană, prin intermediul unui foraj. Alimentarea cu apă potabilă
- alimentarea instalației de uscare a nisipului se va face cu gaze naturale dacă va fi posibilă racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale. În caz contrar instalația va fi alimentată cu GPL, pentru aceasta urmând a fi instalate rezervoare de stocare cu capacitatea de 90 m³.
- apele uzate vor fi evacuate în bazinul septic propus a fi amplasat în incinta fabricii, subteran.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, în containere amplasate pe o platformă betonată și vor fi evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

Investiția propusă va fi finanțată de investitor. Conform Studiului de oportunitate acesta va suporta toate categoriile de costuri pe care le implică edificarea fabricii (documentații de urbanism, obținerea avizelor și a autorizației de construire, executarea accesului auto, a rețelelor de utilități, amenajarea zonelor verzi pe terenul rămas liber după construirea clădirilor).

5. Capacitățile 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 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,
- Direcția Județeană pentru Cultură Bacău,
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale,
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
- Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere,
- SNTGN Transgaz,
- administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
- administratorul rețelei de alimentare cu gaze naturale,
- Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.

Documentația de urbanism va fi însoțită și de următoarele documente:

- Acordul coproprietarilor privind planul urbanistic zonal,
- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. Buhoci privind avizarea P.U.Z.

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

Pentru inițierea procedurii de informare și consultare a publicului beneficiarul se va adresa Primăriei Buhoci. 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 comunei Buhoci.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 7 din 03.02.2023 eliberat de Primăria Comunei Buhoci.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 616..... din 06.06.2023.....

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

p. Arhitect-șef,
Cristina RACOVEANU