

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Bacău,
Valentin IVANCEA



Ca urmare a cererii adresate de Bibire Nela, în calitate de reprezentant al S.C. Dagondor S.R.L., cu sediul în județul Bacău, comuna Răcăciuni, satul Răcăciuni, telefon 0755611698, e-mail arhiproiectbacau@yahoo.com, înregistrată la nr. 9652 din 04.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 20 din 06.06.2024

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal „Schimbare destinație din anexe exploatație agricolă în spații producție prefabricate din beton”**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Răcăciuni, satul Răcăciuni și extravilan, identificat prin numărul cadastral 63608, conform Certificatului de urbanism nr. 6 din 01.02.2024 eliberat de Primăria Comunei Răcăciuni, 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 63608, cu suprafața totală de 10.505 m², alcătuită din următoarele terenuri:

- teren cu suprafața de 1.757 m², având categoria de folosință arabil, situat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare din satul Răcăciuni,
- teren cu suprafața de 2.163 m², având categoria de folosință arabil, situat în zona terenurilor agricole din extravilan,
- teren cu suprafața de 4.143 m², având categoria de folosință curți construcții, situat în zona terenurilor agricole din extravilan,
- teren cu suprafața de 2.442 m², având categoria de folosință arabil, situat în zona terenurilor agricole din extravilan.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat de solicitant, pe terenul ce va fi reglementat există următoarele construcții ce au destinația construcții anexă:

- construcția C1 – anexă – parter, suprafața construită de 86 m²,
- construcția C2 – anexă exploatație agricolă – parter, suprafața construită de 1.426 m², construită în anul 2022,
- construcția C3 – anexă exploatație agricolă – parter, suprafața construită de 1.016 m², construită în anul 2022.

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

- la est de terenuri NC 61414, NC 61415 și teren proprietate Duma Anton,

- la sud de teren proprietate Duma Anton și teren liber de construcții,
- la vest de teren NC 61185 și drum de exploatare De 7569,
- la nord de drum județean DJ 252E (NC 63503).

Prin planul urbanistic zonal se va studia o suprafață de teren de 6,08 ha, delimitată conform anexei la prezentul aviz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform Planului Urbanistic General al comunei Răcăciuni, terenul reglementat se încadrează în prezent parțial în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare din satul Răcăciuni și parțial în zona pentru terenuri agricole din extravilanul comunei. În vederea construirii obiectivelor de investiție propuse este necesară studierea zonei în cadrul unui plan urbanistic zonal și reglementarea terenului cu numărul cadastral 63608 în vederea:

- schimbării destinației terenului situat în intravilan din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă pentru industrie și depozitare,
- introducerii în intravilan și schimbării destinației terenului situat în extravilan din zonă terenuri agricole în zonă pentru industrie și depozitare.

La elaborarea planului urbanistic zonal se va avea în vedere faptul că terenul propus a fi reglementat este situat în următoarele zone:

- zona de protecție și zona de siguranță a drumului județean DJ 252E,
- zona de servitute aeronautică, în care toate construcțiile supraterane al căror regim de înălțime depășește cota de 191,7 m față de nivelul Mării Negre trebuie să fie avizate de MAPN,
- zona de protecție/siguranță a liniei electrice aeriene de 110 kV, care traversează amplasamentul,
- zona de protecție/siguranță a conductei de transport gaze Dn 400 Urechești-Bacău

II.

Studiul de oportunitate depus de solicitant a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din 29.04.2024, membrii comisiei formulând următoarele observații:

- definire funcțiuni existente, fond construit vecinătăți, disfuncționalități,
 - dacă se construiește pe teren agricol extravilan este necesar aviz MADR,
 - se va solicita aviz de gospodărire a apelor (puț forat),
 - se va solicita aviz APM Bacău,
 - a se verifica dacă funcțiunile există pe teren,
 - la faza PUZ se impune obținerea acordurilor privind apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă, respectiv a autorizației de securitate la incendiu înaintea punerii în funcțiune cu noua destinație.
- Planul urbanistic zonal va fi elaborat luând în considerare observațiile CTATU.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

Prin Planul Urbanistic General al comunei Răcăciuni 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 40%, conform propunerii din Studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis 0,8, conform propunerii din Studiul de oportunitate.

- regim de înălțime maxim admis P+1 (9 m), conform propunerii din Studiul de oportunitate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Accesul carosabil și pietonal se va asigura din drumul județean DJ 252E.

Circulația din interiorul incintei va fi configurată astfel încât să permită atât circulația autovehiculelor proprii cât și a autospeciialelor 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, 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:

- în cazul în care pe amplasament se vor propune clădiri de depozitare, pentru acestea 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 zona 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, clădirile vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, alimentarea cu apă va fi asigurată de la un puț forat propus pe amplasament, apele uzate vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil care va deservi cele două hale, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe bază de combustibil solid. Se va avea în vedere ca bazinul vidanjabil să fie amplasat la cel puțin 10 m față de sursa de apă și față de ferestrele oricărei locuințe.

Conform Studiului de oportunitate, investiția propusă va fi finanțată de inițiator din fonduri private, din venituri și/sau credite ale investitorilor.

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 îmbrăcăminte 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,
 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
 - Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale,
 - S.C. Transelectrica,
 - S.N.T.G.N. Transgaz S.A.,
 - administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
 - administratorul rețelei de alimentare cu gaze naturale,
 - Consiliul Județean Bacău – aviz privind drumul județean,
 - Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.
- Documentația de urbanism va fi însoțită și de următoarele documente:
- Raportul informării și consultării publicului,
 - H.C.L. Răcăciuni 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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 6 din 01.02.2024 eliberat de Primăria Comunei Răcăciuni.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 18002406107698509 din 10.06.2025...

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.06.2025...

p. Arhitect-șef,
Cristina RACOVEANU