

ROMÂNIA  
Județul Bacău  
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,  
Președintele Consiliului județean,  
Sorin BRASOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de Cășuneanu Costel și Cășuneanu Paulina, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Oituz, înregistrată la nr. 3521 din 21.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 4 din 2.03.2018....

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire magazin**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Oituz, sat Oituz și extravilan, identificat prin numărul cadastral 64009, conform Certificatului de urbanism nr. 400 din 5.09.2017 eliberat de Consiliul Județean Bacău, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenule ce va fi reglementat are suprafața de 5.278 m<sup>2</sup> și este situat în comuna Oituz, după cum urmează:

- teren cu suprafața de 1.894 m<sup>2</sup>, parte din lotul cu numărul cadastral 64009, compus din terenul având categoria de folosință curți construcții (403 m<sup>2</sup>) și terenul având categoria de folosință arabil (1.491 m<sup>2</sup>), situat în intravilanul satului Oituz, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- teren cu suprafața de 3.384 m<sup>2</sup>, parte din lotul cu numărul cadastral 64009, având categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei, în zona terenurilor agricole.

Conform studiului de oportunitate depus de solicitant, terenul cu numărul cadastral 64009 este liber de construcții și constituie proprietatea privată a domnului Cășuneanu Costel și a doamnei Cășuneanu Paulina.

Teritoriul este delimitat la nord de imobil proprietate Pascaru Gheorghe, imobil proprietate Spiridon Gheorghe și imobil proprietate Tiu Ion (zona terenurilor agricole din extravilan), la est de imobil proprietate Șraer Eduard (zona locuințe și funcțiuni complementare din intravilanul satului Oituz și zona terenurilor agricole din extravilan), la sud de drumul național DN11 (E574), la vest de imobil proprietate Lupu Gheorghe (zona locuințe și funcțiuni complementare din intravilanul satului Oituz) și imobil proprietate Lupu Alex (zona terenurilor agricole din extravilan).

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii magazinului propus este necesară extinderea intravilanului actual al comunei Oituz prin introducerea în trupul principal al satului Oituz a suprafeței de 3.384 m<sup>2</sup>. Prin planul urbanistic zonal va fi instituită zona funcțională instituției publice și servicii de interes general, subzona unităților comerciale, pe întreaga suprafață reglementată, adică pe terenul cu numărul cadastral 64009.

La elaborarea planului urbanistic zonal se va avea în vedere vecinătatea drumului național, fiind necesară respectarea prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor. Împrejmuirea terenului și amplasarea construcțiilor se vor face respectând distanța față de drumul național impusă de legislația în vigoare.

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 6, pct. 6.2, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

## 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- Regim de înălțime maxim admis P, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- P.O.T. minim admis 30%, conform prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone rurale,
- P.O.T. maxim admis 40%, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- C.U.T. minim admis 0,3, rezultat din corelarea cu regimul de înălțime propus și P.O.T. minim admis,
- C.U.T. maxim admis 0,4, conform propunerii din studiul de oportunitate.

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

Accesul la clădirile comerciale propuse se face din drumul național DN 11, situat la limita sudică a terenului reglementat. Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.3, pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, iar în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului,
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Conform Regulamentului general de urbanism, 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.

Conform studiului de oportunitate accesul la utilități pentru clădirile propuse va fi asigurat prin racordarea la rețelele existente la stradă (alimentare cu energie electrică și apă potabilă, canalizare). Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice pe lemn sau energie electrică, iar apa caldă menajeră va fi preparată în boilere electrice.

## 5. Capacitățile de transport admise

Nu este cazul.

## 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,
- Ministerul Culturii,
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale,
- S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș - Regionala Bacău,
- Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere,
- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. Oituz 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 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” al comunei Oituz, secțiunile a 3-a și a 5-a, în cazul planurilor urbanistice zonale publicul va fi implicat în următoarele etape:

- în etapa pregătitoare,
- în etapa elaborării propunerilor,
- în etapa aprobării planului urbanistic zonal,
- în monitorizarea implementării planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Conform art. 31 din regulamentul menționat anterior, planurile urbanistice zonale se inițiază și finanțează de către autoritățile publice locale sau de persoanele juridice sau fizice interesate (cu excepția zonelor protejate), cu sprijinul, după caz, al autorităților administrației publice locale, pentru:

- situații în care Planul urbanistic general prevede detalierea unei zone prin plan urbanistic zonal,
- zone în care s-a instituit un anumit regim de protecție,
- prin cererea de emitere a Certificatului de urbanism se solicită o derogare de la prevederile Planului urbanistic general,
- condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun.

Conform art. 34 investitorul privat inițiator al planului urbanistic zonal va afișa, la solicitarea autorității publice responsabile cu informarea publicului, anunțul model panou 2 din Metodologie pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic.

Conform art. 11 din regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului, iar împreună cu proiectantul va discuta propunerea cu cei interesați.

Conform art. 14 alin. 1 din regulament finanțarea activităților de informare și consultare a publicului va fi suportată de către inițiatorul planului urbanistic.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 400 din 5.09.2017 emis de Consiliul Județean Bacău.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 261 din 21.02.2018.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 5.03.2018.

p. Arhitect-șef,  
Cristina RACOVEANU



**PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**COMUNA OITUZ**  
**CONSTRUIRE MAGAZIN**  
**PLANSĂ 2. CONCEPT PROPUȘ**

**LEGENDĂ**

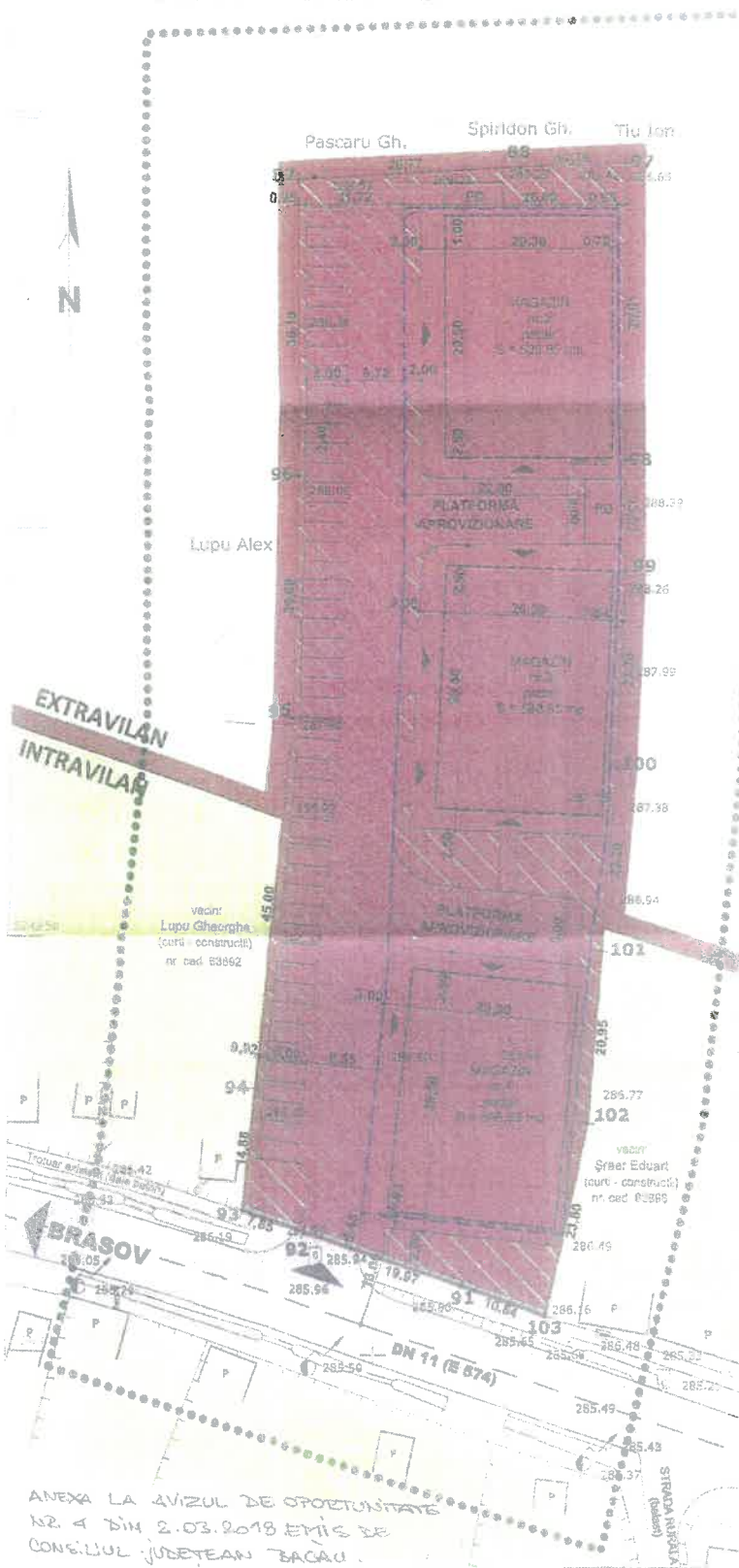
- LIMITE**
- ..... LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENULUI INIȚIATOR P.U.Z.
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- ZONE FUNCȚIONALE**
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
  - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA TEREN AGRICOL
  - ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE
  - ZONA CIRCULAȚII PIETONALE ȘI RIGOLE
- ORGANIZARE TEREN GENERATOR P.U.Z. (ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL)**
- ALINIAMENT EXISTENT MENȚINUT
  - ZONA EDIFICABILĂ
  - CLĂDIRI PROPUSE (MAGAZINE)
  - SPAȚII PLANTATE
  - CAROSABIL, PARCARE
  - ▲ ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL
  - PD PLATFORMĂ DEȘEURI

**BILANȚ TERITORIAL**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Zonă teren agricol	3384,00	64	0,00	0
Zonă locuințe și f. complementare	1894,00	36	0,00	0
Zonă instituții publice și servicii de interes general - subzona unități comerciale	0,00	0	5278,00	100
<b>TOTAL</b>	<b>5278,00</b>	<b>100</b>	<b>5278,00</b>	<b>100</b>

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

P.O.T. max. admis	40%
C.U.T. max. admis	0,4
R.H. max. admis	P



ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 4 DIN 2.03.2018 EMIS DE CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU.

P. ARH. ȘEF CRISTINA ZACONEANU

Nr. cadastral - 64009  
 Suprafața terenului = 5278 mc  
 Sistem de protecție Stereografic 1970  
 Sistem de referință Marea Neagră

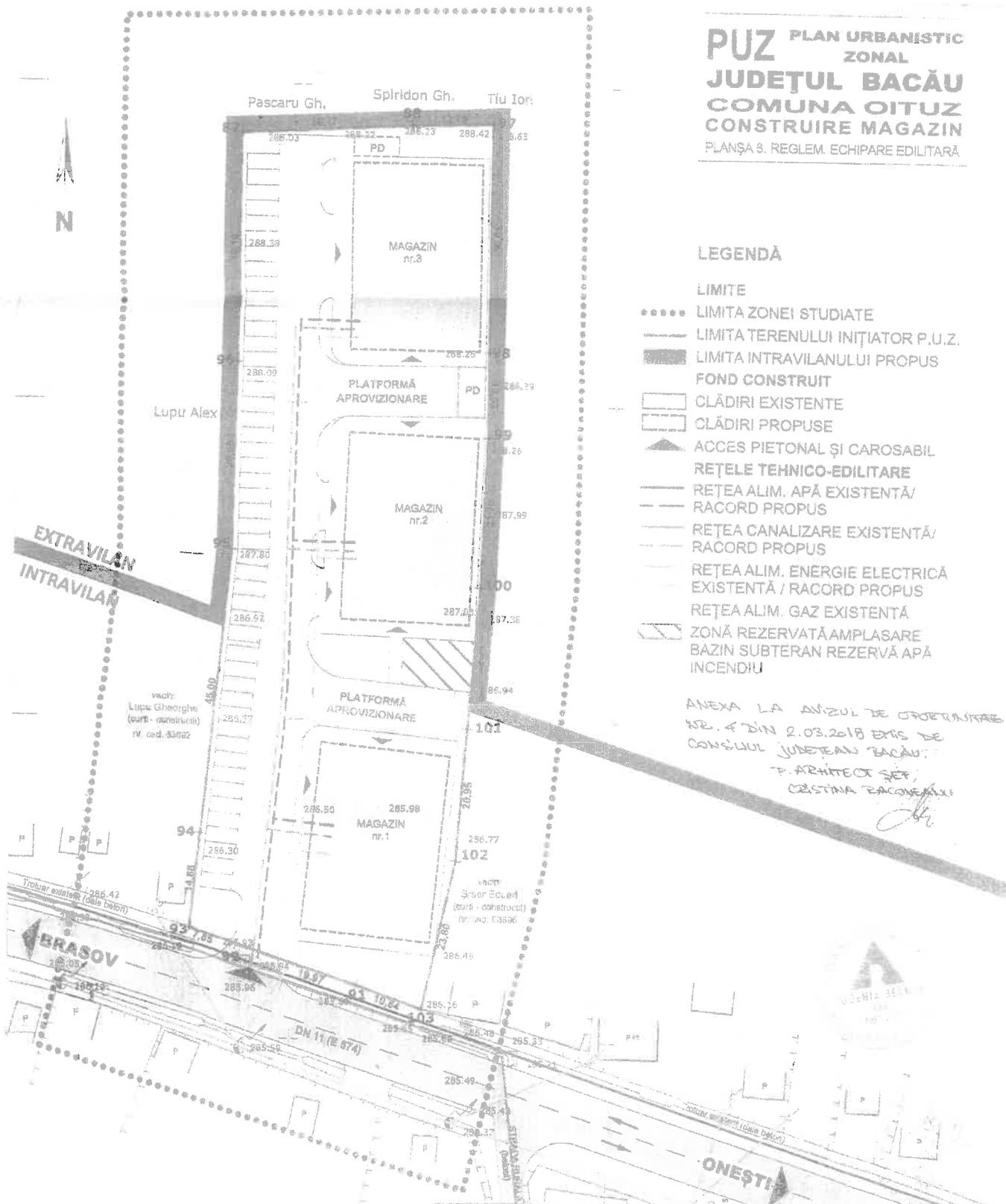
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA HEURAN		Beneficiari		PROIECT NR. 1 / 2018	
Comandă de înregistrare la C.A.R. SA / 1.07.2002		Cășleanu Costel și Cășleanu Paulina		PROIECT NR. 1 / 2018	
C.U.P. 13796197 / cuprinsă în planul de urbanism telefon 0745111111					
Nume	Semnătură	SCARA	Denumirea proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN		
Șef Proiect	Șef Serviciu	1:500	Amplasament: com. Oituz, sat Oituz și extravilan, Județul Bacău		
Proiectant	Șef Serviciu	DATE	P.U.Z.		
Executant	Șef Serviciu	DATE	CONCEPT PROPUȘ		

**PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**COMUNA OITUZ**  
**CONSTRUIRE MAGAZIN**  
 PLANȘA 3. REGLEM. ECHIPARE EDILITARĂ

**LEGENDĂ**

- LIMITE**
- ..... LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENULUI ÎNȚIATOR P.U.Z.
  - ▬ LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- FOND CONSTRUIT**
- ▭ CLĂDIRI EXISTENTE
  - ▭ CLĂDIRI PROPUȘE
  - ▲ ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- REȚEA ALIM. APĂ EXISTENTĂ / RACORD PROPUȘ
  - REȚEA CANALIZARE EXISTENTĂ / RACORD PROPUȘ
  - REȚEA ALIM. ENERGIE ELECTRICĂ EXISTENTĂ / RACORD PROPUȘ
  - REȚEA ALIM. GAZ EXISTENTĂ
- ▨ ZONĂ REZERVATĂ AMPLASARE BAZIN SUBTERAN REZERVĂ APĂ INCENDIU

ANEXA LA AVIZUL DE CROȘETĂRIRE NR. 4 DIN 2.03.2018 EMIS DE CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU;  
 P. ARHITECT ȘEF  
 CRISTINA ZACONEANU



Nr. cadastral - 64009  
 Suprafata terenului = 5278 mp  
 Sistem de proiectie Stereografic 1974  
 Sistem de referinta Marea Neagra

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA EUGENIA BEURAN Birou de Inregistrare la O.A.R. nr. 1/107-2004 C.I.P. 19756197, n.s.n.ro: nr.0204000000, telefon: 0245665010			Beneficiar: Căminul Costei și Căminul Paulina		PROIECT NR. 3 / 2018
Numele	Semnatura	SCARA	Denumire proiect	FAZA	
Prof. Proiect	Ing. Szabo Dorina	1:500	CONSTRUIRE MAGAZIN	FAZA	
Proiectat	Ing. Beuran Eugenia	DATA	com. OITUZ sat OITUZ si extravilan, Judetul Bacău	P.U.Z.	
Desenat	Ing. Daniela Beuran	1:2000	REGLEMENTARI	PLANȘA	03
			ECHIPARE EDILITARĂ		