



proiectare arhitectură, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

**PROIECT NR. 17 / 20.06.2023**

**DOCUMENTATIE TEHNICA ÎN VEDEREA OBȚINERII  
AVIZULUI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII  
PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU  
DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU  
EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN DESTINAȚIE DE  
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE EVENIMENTE și  
AMENAJARE PARCĂRI**

**AMPLASAMENT :  
JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI**

**BENEFICIAR: S.C. NEVILA FASHION S.R.L.**

**FAZA A.O.**

**EXEMPLAR NR. 1.**

**Data elaborării : 2023**

S.C. PRODOMUS S.R.L.  
BACAU

Pr. nr. 17 / 20.06.2023,  
Denumire: CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII  
PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE  
ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN  
DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE  
EVENIMENTE și AMENAJARE PARCĂRI  
Amplasament: JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**

- Intocmit: arh. Alexandru - Șerban Balan
- Desenat: arh. Alexandru - Șerban Balan
- Verificat: arh. Marian Cătuneanu \_\_\_\_\_
- Șef proiect: arh. Marian Cătuneanu \_\_\_\_\_

## **1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII**

Obiectivul proiectului se referă la construirea unui centru de agrement, spații preșteri servicii și reconversie clădirii cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație de alimentație publică și săli de evenimente cu amenajarea parcării aferente lor.

Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizată investiția este situată în extravilanul municipiului, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea, în extravilan a suprafeței aferente amplasamentului, urmând ca funcțiunea acestuia să fie schimbată din **PĂȘUNE și TERENURI NEPRODUCTIVE** în **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERT** pentru suprafața de **12 858,13mp** reprezentând 39,72% din totalul amplasamentului, **SPAȚII PLANTATE PENTRU** suprafața de **6555,00mp** reprezentând 20,0% din totalul amplasamentului și **156,87mp** în **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** suprafață care va fi cedată domeniului public întrucât în vederea realizării investiției este necesară modernizarea și lărgirea străzii de acces.

Totodată vor fi reglementați indicii POT și CUT.

Deși reglementările urbanistice se vor elabora strict pentru zona afectată de realizarea investiției propuse, aflată în proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. Nevila Fashion S.R.L. Onești, Planul Urbanistic Zonal trebuie să vizeze următoarele aspecte:

- necesitatea dezvoltării și modernizării profilului stradal
- în urma modernizării străzii va fi necesară prelungirea sistemului de iluminat stradal local

Teritoriul studiat măsoară suprafață totală de 159 465,00 mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 32 775,00mp conform contractului de vânzare / cumpărare autentificat cu numărul 1155 în data de 23.07.2020, iar suprafața de teren reglementată pentru schimbarea funcțiunii 32 775,00mp.

## **1.3 – SURSE DOCUMENTARE**

- Certificatul de Urbanism nr. 289 din 21.12.2022 emis de Primărie mun. Onești
- Certificatul de Urbanism nr. 123 din 24.05.2023 emis de Primărie mun. Onești
- Planul Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998 aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018
- Studiu geotehnic aferent proiectului: „*Construire două anexe agricole pentru exploatație agricolă*”, întocmit de KAREER GEO RESEARCH – prin de Ionel Barbu și verificat de ing. geolog. Anghel Stelian Eugen

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 – EVOLUTIA ZONEI**

#### **2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.**

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață totală de 32 775,00 mp formată din terenurile în suprafață de 9772,00mp respectiv 23002,00mp).

Suprafața de teren reglementată 32 775,00mp, conform ridicării topografice avizată de OCPI Bacău. Terenul este proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. Nevila Fashion S.R.L. Onești.

#### **2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.**

Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

#### **2.1.3 Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Onești

### **2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Studiului geotehnic a fost întocmit de KAREER GEO RESEARCH – prin de Ionel Barbu și verificat de ing. geolog. Anghel Stelian Eugen

*Conform Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate desemnate prin Legea nr. 5/2000, amplasamentul nu se află în zone de protecție a ariilor protejate, unde s-ar impune anumite restricții de construire.*

*În conformitate cu hărțile de hazard și de risc la inundații, amplasamentul, ce face obiectul prezentei documentații, nu se află în zona inundațională sau în zona care le-ar putea afecta prin eroziuni, afuri etc.*

*În conformitate cu Legea nr. 5/5/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc: - în conformitate cu macro zonarea teritoriului din punct de vedere al riscului la cutremure de pamant, mun. Onești face parte din zonă cu intensitate seismică VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;*

*În vederea definirii categoriei geotehnice privind condițiile de teren, corelând datele privind natura și stratificația terenului de fundare, caracteristicile straturilor de pământ, condițiile date de teren se grupează în următoarele categorii:*

i) terenurile medii (cf. Tabel A1.2 din normativul NP 074/2014) alcătuit din:

- pământuri fine cu plasticitate medie ( $10\% < IP < 20\%$ ): nisipuri argiloase, prafuri nisipoase argiloase, având  $e < 1,0$  și  $0,50 < IC < 0,75$  în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale;

ii) terenuri bune (cf. Tabel A1.1 din normativul NP 074/2014) alcătuit din:

- pietrișuri, conținând mai puțin de 40% nisip și mai puțin de 30% argilă, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale (având înclinarea mai mică de 10%);

#### **Apa subterană**

Din punct de vedere al prezentei apei subterane în amplasament, în corelare cu soluția de fundare, coroborat cu datele date în capitolele anterioare se disting următoarele situații avute în vedere la definirea categoriei geotehnice:

i) excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuisamente;

#### **Accelerarea terenului**

Conform NP 074, la punctajul privind determinarea riscului geotehnic, pe baza celor 4 factori, ce determină riscul geotehnic, se adaugă punctele corespunzătoare zonei seismice având valoarea accelerării terenului pentru proiectare ag.

i) valoarea accelerării terenului pentru proiectare ag, definită în codul P100-1, corespondenta pentru arealul mun. Onești  $ag=0,40$  g.

Cu un punctaj de 13 puncte, corespondent pct. 2 (limite punctaj 10...14) din Tabelul A1.5

Încadrarea în categorii geotehnice din NP074/2014, rezultă că amplasamentul, se încadrează în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Coroborând informațiile din paragrafele anterioare, luând în considerare caracteristicile stratificației terenului ce se încadrează în categoria: pietrișuri sau balast cu liant argilos, nisip argilos, argila grasa și nisip fin prafos, praf argilos, argila prăfoasă, și nisipoasă, mâl, nămol, în ipoteza asigurării unei adâncimi minime de fundare ( $Df \min$ ) de la nivelul actual al terenului, condiționată de satisfacerea respectării adâncimii limită de îngheț (cf. STAS 6054-76, în arealul mun. Onești  $Hi = 0,90...1,00$  m) finând cont de adâncimea apei subterane ( $Nhs \geq 2,50$  m fata de cota terenului sistematizat), se poate funda direct finând cont de o adâncime minima astfel:

- adâncimea minima de fundare pentru terenuri supuse acțiunii înghețului (ziduri exterioare, sau interioare în spații reci și neîncălzite) pentru construcții definitive pentru terenul de fundare

- lărgirea carosabilului (strada va avea sens unic cu acces din str. Victoriei și ieșire în str. Calea Bacăului), banda de circulație rutieră va avea o lățime de 4,00m prevăzută cu acostamentele aferente de 1,00m (stânga, dreapta) pe care vor fi montați parapeți deformabili de protecție)

- crearea trotuarelor (finisaj pavele autoblocante) cu lățimea de 1,50m fiecare, prevăzute cu parapeți metalici de protecție

- crearea unei rigole pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuar

- extinderea rețelei de iluminat public stradal

Drumul propus pentru modernizare prezintă și curbe, raza minimă proiectată pentru carosabil fiind de 6,00m.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează semnificativ capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă. Pentru ca traficul să se desfășoare în condiții optime de siguranță, la intersecția cu strada Calea Bacăului, va fi instalat indicatorul rutier B2 – „Oprire”, iar la accesul pe drumul de acces din str. Victoriei, indicatorul C29 – „Limitare de viteză” 30 km/h pe sectorul de drum propus modernizării.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din drumul cu nr. cad. 68337

**Vor fi asigurate pe amplasamentul cu nr cad. 68426, apartinând beneficiarului, 94 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).**

## **2.5 – OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Conform P.U.G. Onești, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă instituții publice și servicii, pășune – extravilan, terenuri neproductive – extravilan, ape sătătoare – extravilan și zonă circulație rutieră și amenajări aferente, iar din punct de vedere al utilizării terenurilor, vecinătățile sunt libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: pășune și parțial ape sătătoare și terenuri neproductive – extravilan.

Destinația stabilită prin P.U.G. Onești: teren extravilan

În conformitate cu HCL nr. 355 din data de 15.12.2021 privind aprobarea indicatorilor de zonare fiscală a modului de evaluare a acestora și încadrarea în categoriile de impozitare în municipiul Onești, str. George Enescu se află în zona de impozitare „D”.

### **2.5.2 – Relaționări între funcțiuni**

Zona de studiu este dominată de terenuri neproductive (extravilan) și în mică parte zonă pentru locuințe (intravilan) și ape sătătoare și pășune (stravilan), cu tendința ca funcțiunile: servicii, comerț și agrementului să câștige tot mai mult teren în defavoarea pășunii și în special a terenului neproductiv.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

### **2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este redus, ceea ce conținează posibilitatea extinderii și dezvoltării ei. Principala oportunitate o constituie suprafața de teren liber de construcții.

### **2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit**

Întrucât zona studiată nu dispune de clădiri, nu există un fond construit.

### **2.5.5 – Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**

Având o dinamică redusă din punct de vedere al dezvoltării, în cadrul zonei de studiu nu există funcțiuni complementare asociate activităților de locuire – funcțiune aflată în proximitatea amplasamentului beneficiarului.

## **2.7 – PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

**Relația cadru construit - cadru natural** se definește prin următoarele:

- investiția se integrează în cadrul natural, respectând posibila dezvoltare urbanistică a teritoriului.

## **2.8 – OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea prin conturarea unui centru de agrement prevăzut cu spații prestării de servicii, alimentatie publică și săli de evenimente, ceea ce o va face atractivă pentru locuitorii municipiului Onești dar și pentru turiști.

Din punct de vedere al impactului social, investiția propusă vine în sprijinul locuitorilor municipiului Onești cât și a posibilor turiști, întrucât în urma realizării proiectului, se va crea o nouă zonă de agrement prevăzută cu săli de evenimente și alimentatie publică.

Totodată noua investiție va contribui la mărirea bugetului local prin plata taxelor aferente dar și crearea unor noi locuri de muncă.

Un alt atuu în constituie faptul că zona va deveni atractivă ceea ce va genera și o valoare crescută a terenurilor din zonă.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul introducerii în intravilan a suprafeței de 23 002,00mp și schimbarea funcțiunii din **PĂȘUNE – EXTRAVILAN și TERENURI NEPRODUCTIVE - EXTRAVILAN** în **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERȚ** pentru suprafața de **12 858,13mp** reprezentând 39,72% din totalul amplasamentului, **SPAȚII PLANTATE** pentru suprafața de **6555,00mp** reprezentând 20,0% din totalul amplasamentului și **156,87mp** în **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** suprafață care va fi cedată domeniului public întrucât în vederea realizării investiției este necesară modernizarea și lărgirea străzii de acces, astfel încât să corespundă actualilor standarde și normative.

**Ridicarea topografică** realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul prezintă o declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 2,00m între zona superioară (centrul amplasamentului) și zona inferioară (extremitățile amplasamentului)
- soluția propusă va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzii de acces pe amplasament

**Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:**

- dezvoltarea zonei care vor oferi locuitorilor municipiului Onești cât și turiștilor un punct de atracție
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european
- vor fi create locuri de muncă

### **3.2 – PREVEDERI ALE P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998 aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, amplasamentele care au generat Planul Urbanistic Zonal sunt compuse din: teren extravilan cu categoria de folosință: parțial ape săratătoare, parțial neproducțiv, cât și teren cu folosință pășune.

Conform Certificatelor de Urbanism Nr. 123 din 24.05.2023 și nr. 289 din 21.12.2022 emise de Primăria Municipiului Onești: „pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice

- lărgirea carosabilului (strada va avea sens unic cu acces din str. Victoriei și ieșire în str. Calea Bacăului), banda de circulație rutieră va avea o lățime de 4,00m prevăzută cu acostamentele aferente de 1,00m (stânga, dreapta) pe care vor fi montați parapeți deformabili de protecție)
- crearea trotuarelor (finisaj pavele autoblocante) cu lățimea de 1,50m fiecare, prevăzute cu parapeți metalici de protecție
- crearea unei rigole pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuar
- extinderea rețelei de iluminat public stradal

Drumul propus pentru modernizare prezintă și curbe, raza minimă proiectată pentru carosabil fiind de 6,00m.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează semnificativ capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă. Pentru ca traficul să se desfășoare în condiții optime de siguranță, la intersecția cu strada Calea Bacăului, va fi instalat indicatorul rutier B2 – „Oprire”, iar la accesul pe drumul de acces din str. Victoriei, indicatorul C29 – „Limitare de viteza” 30 km/h pe sectorul de drum propus modernizării.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din drumul cu nr. cad. 68337

Vor fi asigurate pe amplasamentul cu nr cad. 68426, aparținând beneficiarului, 94 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).

### **3.5 – ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Suprafața zonei studiate este de 159 465,00mp, din care suprafața zonei de amplasament 32775,00mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren cu categoria de folosință pășune și teren cu folosință: parțial ape sătătoare, parțial neproductiv, conform certificatelor de urbanism, din care suprafața reglementată 32 775,00mp. Funcțiunea „ape sătătoare” în suprafață de 12602,32mp nu va fi schimbată, dar va fi introdusă în intravilan

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren extravilan.

Pozitia clădirilor în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensiunile, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate nord, nord - vest
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate vest
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 1,00m; 1,50m față de limita de proprietate est

**Regimul de aliniere este delimitat spre interiorul parcelei la o distanță de 1,50m față de limita de proprietate est.**

#### **Functiunile propuse sunt:**

- **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERT** pentru suprafață de 12 858,13mp
- **SPATII PLANTATE** pentru suprafață de 6555,00mp
- **ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRİ AFERENTE** pentru suprafață de 156,87mp

**Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:**

- Instalațiile electrice cuprind:
- racord electric și telefonic;
  - instalatii electrice si de iluminat, prize
  - instalatii de telefonie

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin sectionarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

#### **Gospodărirea comunală**

Preluarea deșeurilor menajere provenite din activitățile specifice funcțiunilor propuse se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

**Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.**

#### **3.7 – PROTECTIA MEDIULUI**

##### **Deșeurile rezultate sunt:**

- deșeuri menajere, respectiv deșeuri provenite din activități specifice funcțiunilor propuse. Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată, situată la o distanță minimă de 10m de cel mai apropiat geam. Vor fi preluate preiodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

**Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător** (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiu geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

totalul amplasamentului și **156,87mp** în **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** suprafață care va fi cedată domeniului public întrucât în vederea realizării investiției este necesară modernizarea și lărgirea străzii de acces.

Totodată, în urma realizării investiției, zona va fi sistematizată pentru crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor impuse de:

- încadrarea în Planul Urbanistic General / Zone funcționale
- circulația și echiparea edilitară
- tipul de proprietate asupra terenurilor

## 5. ANEXE

- U1	- Plan de incadrare în zona - Extras din P.U.G.	Scara 1:5000
- U2	- Situație existentă	Scara 1:500
- U3.1	- Reglementari urbanistice - Zonificare	Scara 1:500
- U3.2	- Reglementari urbanistice – Ilustrare urbană	Scara 1:500
- U4	- Reglementari echipare edilitară	Scara 1:500
- U5	- Proprietatea asupra terenurilor 	Scara 1:500

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **I. Dispoziții generale**

**1.1 - Rolul RLU**

**1.2 - Baza legală a elaborării**

**1.3 - Domeniul de aplicare**

## **II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

**2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

**2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiiri**

## **III. - Zonificarea funcțională**

**3.1 - Unități și subunități funcționale**

## **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

59 29.04.2015

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrică, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public.

#### Înălțimea construcțiilor

- **Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 2 Etaje**
- **Regimul de înălțime propus → Parter + 1 Etaj**

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

#### Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambiante plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje,
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate.
- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate
- construcția poate fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

#### Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinație:

- **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERT** pentru suprafața de **12 858,13 mp**
- **SPAȚII PLANTATE** pentru suprafața de **6555,00 mp**
- **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** pentru suprafața de **156,87 mp** A U

- **POT maxim admis → 40,00%**
- **CUT maxim admis → 1,2**

34 - 2906 - 24

#### Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

#### Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00m între fondul construit, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Este interzisă amplasarea garajelor la sol la o distanță mai mică de 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014

#### Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

#### Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament.

#### **Utilizări interzise**

- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclită stabilitatea construcțiilor
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

#### **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, distanța care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor sau ale casei scării.

59 29.ct. DK

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI

MUN. ONEȘTI JUD. BACĂU

1 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
- EXTRAS DIN P.U.G. -

Suprafață teren  
amplasament propus = 32 775,00 mp

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITEA AMPLASAMENT ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITEA AMPLASAMENT P.U.Z.
- LIMITA INTRAVILAN

● ZONĂ PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zonă cu construcții P, P+1

Zonă cu construcții P+2, P+4

Zonă cu construcții peste P+4

Zonă instituții publice / servicii

● ZONĂ AGENȚII ECONOMICI

Zonă unități industriale, depozite

Zonă unități agricole

Spatii plantate, agrement, sport

Zonă gospodărie comunală, cimitire

● ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ȘI DE ECHIPARE TERITORIALĂ

Zonă pentru rețele tehnico - edilitare și construcții aferente

Zonă circulație rutieră și amenajări aferente

Zonă cu destinație specială

Ape

DRUMURI NATIONALE

DRUMURI JUDEȚENE

ARTERA DE CIRCULAȚIE PROPUSA (OCOLTURĂ)

STRAZI

STRĂZI EXISTENTE

STRĂZI PROPUSE PENTRU LÂNGARE ȘI MODERNIZARE

INTERSECȚII NECESSAR DE MODERNIZAT

REGLEMENTARI

ZONE STUDIATE PROPUSE PENTRU REALIZAREA DE NOI ANSAMBLURI DE LOCUINȚE

ZONE STUDIATE TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE PÂNĂ LA INTOCMIREA UNUI DOCUMENT DEZAVANTAJARE P.U.Z.

ZONE PROTEJATE DE VALOARE HERITICĂ, ARHITECTURALĂ, PISAGISTICĂ

ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMALELOR SANITARE, HYGIENICE, SOCIALE

ZONE PLANTATE ȘI ZONE PLATFORME INDUSTRIALE BORDEZI PENTRU PROTECȚIE MEDICALĂ

ZONE DE NECEZITATE ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE



PROJECTANT GENERAL  
SC PRODOMUS SRL  
BACĂU

Nr. înregistrare R.C. 004 / 2337 / 1992

NUME SEMNATURA SCARA

PROIECTAT ARI. AL. SERBAN BALAN 1:5000

DESENAT: ARI. AL. SERBAN BALAN

VERIFICAT: ARI. MARIAN CATUNEANU

ŞEF PROIECT: ARI. MARIAN CATUNEANU

BENEFICIAR: S.C. "NEVILA FASHION" S.R.L.  
AMPLASAMENT: JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI

PROIECT NR. 17  
DIN: 20.06.2023

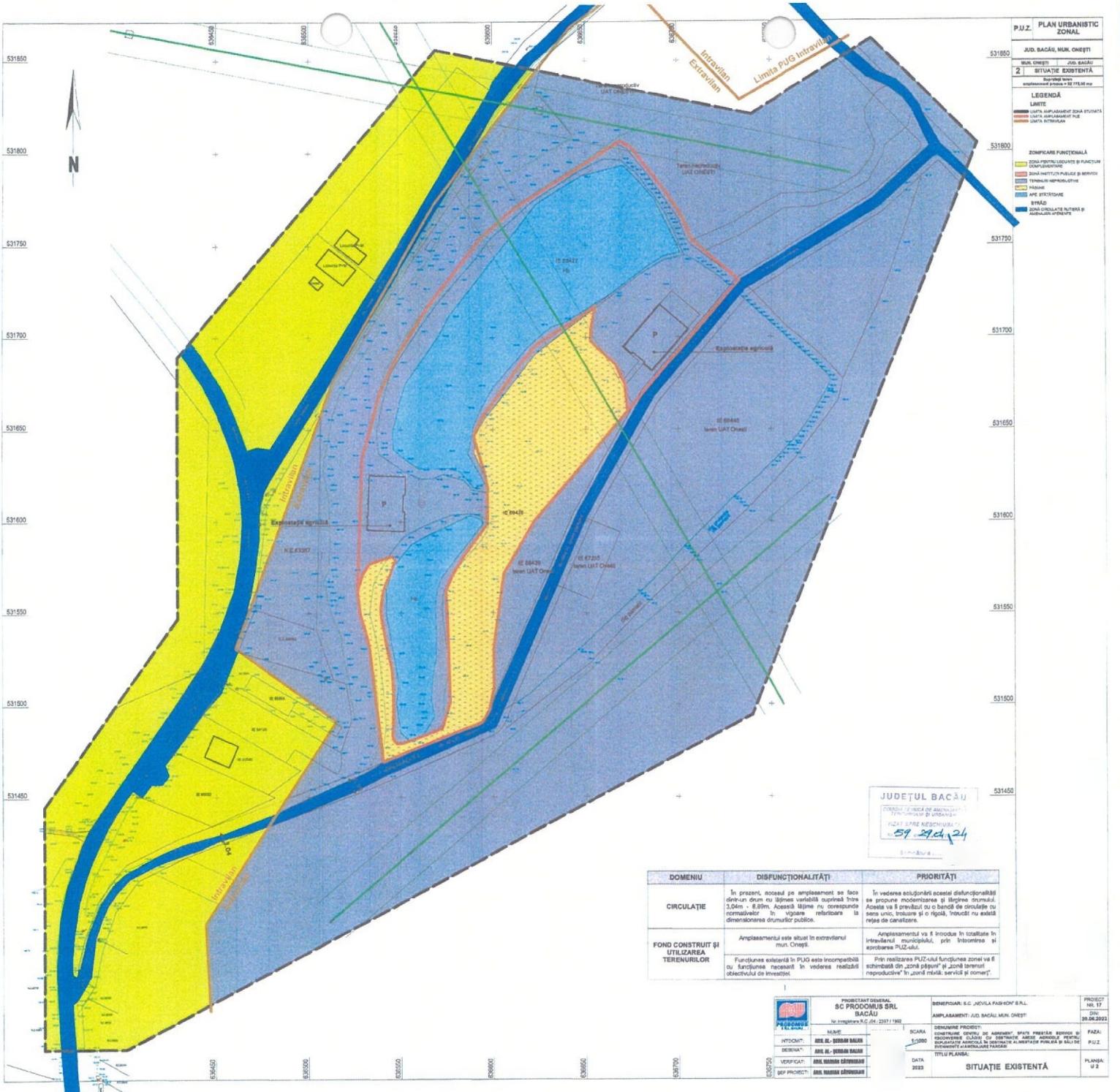
DENUMIRE PROIECT:  
CONSTRUCȚIE CENTRUL DE AGREMENT, SPAȚII PRESTARE SERVICII ȘI RECREAȚIE, CLĂDIRI CU DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN DESTINAȚIE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SALU DE EVENIMENTE ȘI AMENAJARE PARCURI

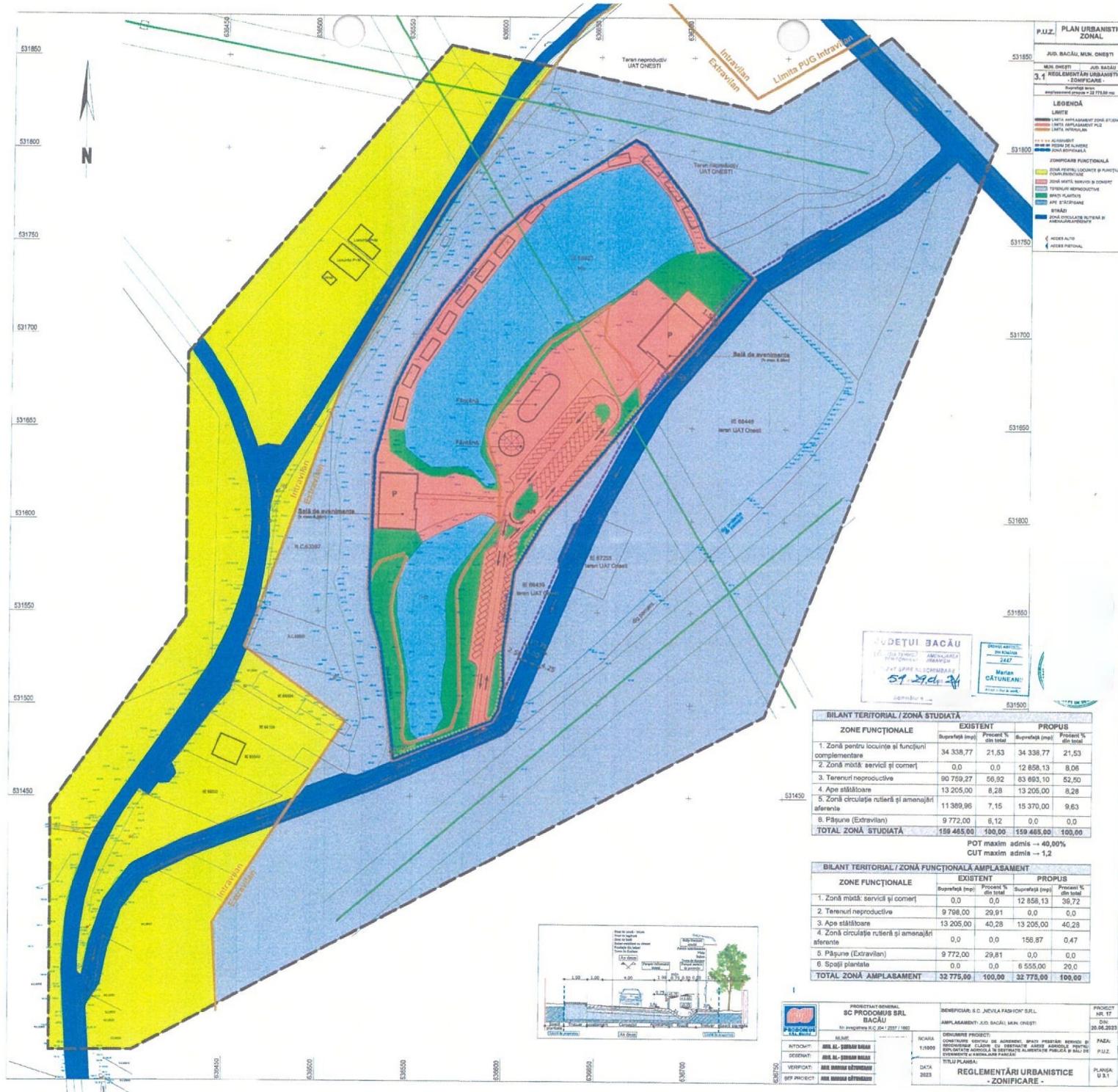
FAZĂ:  
A.O.

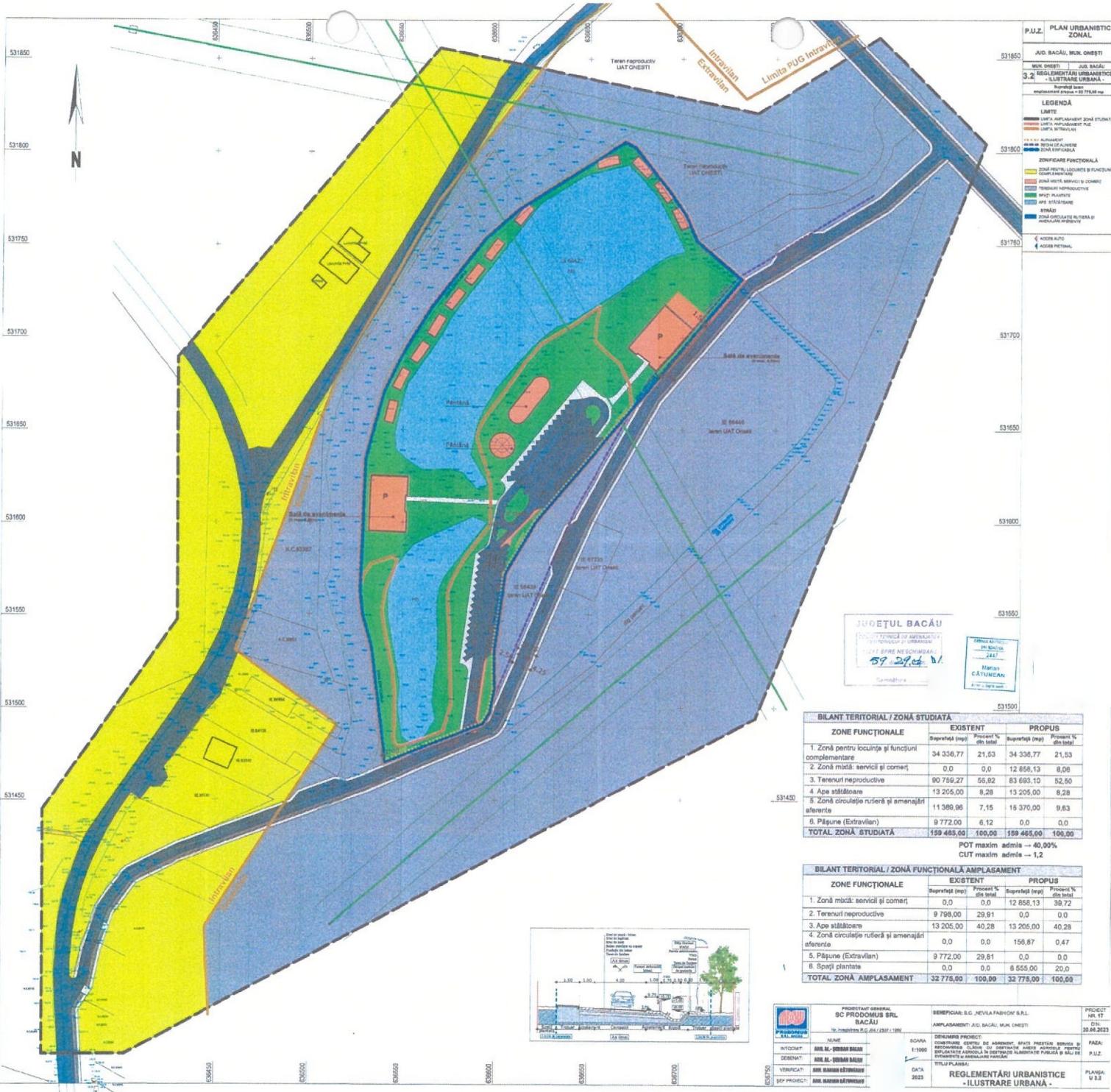
TITLU PLANSĂ:  
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
- EXTRAS DIN P.U.G. -

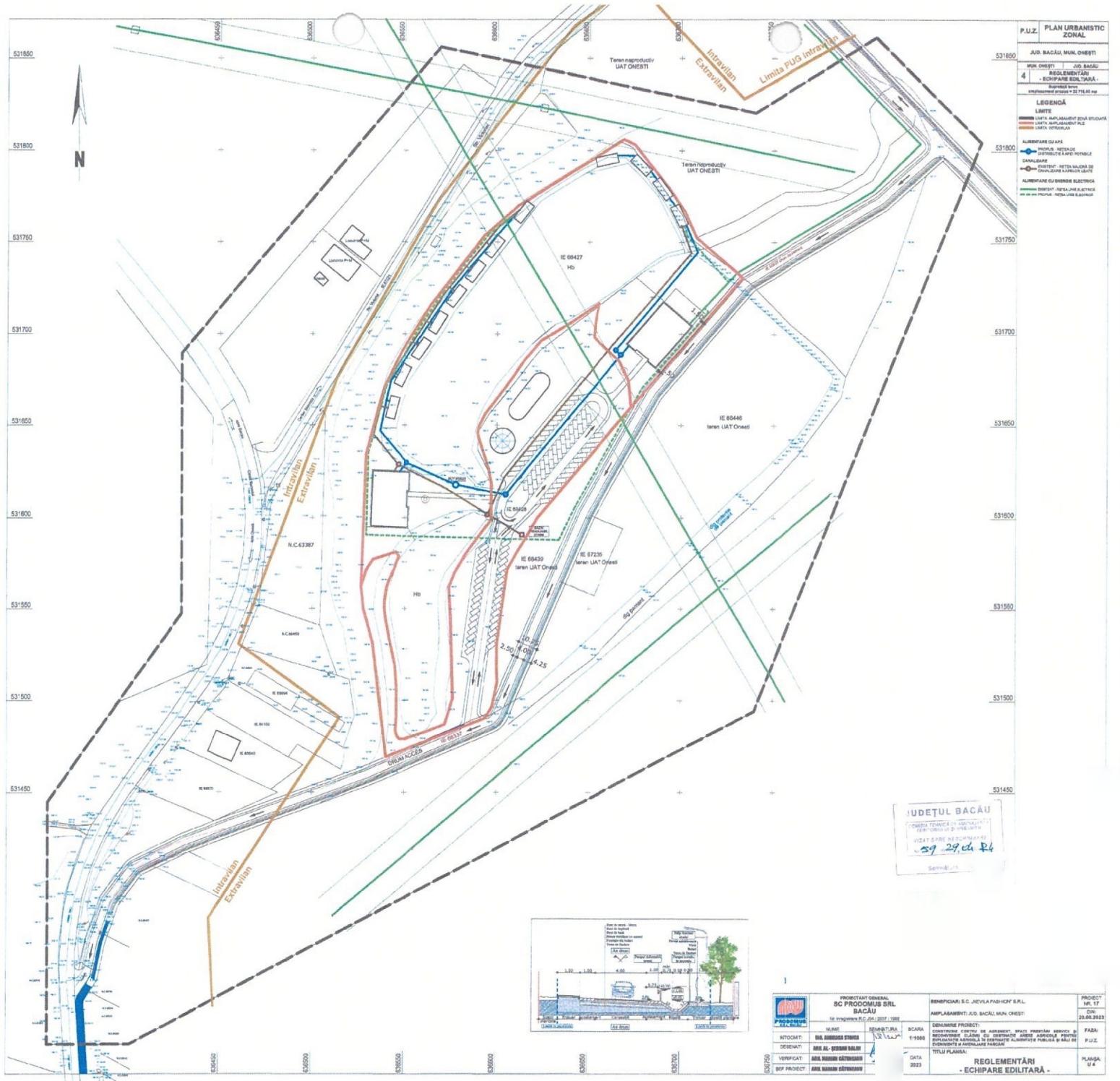
PLANSĂ:  
U 1

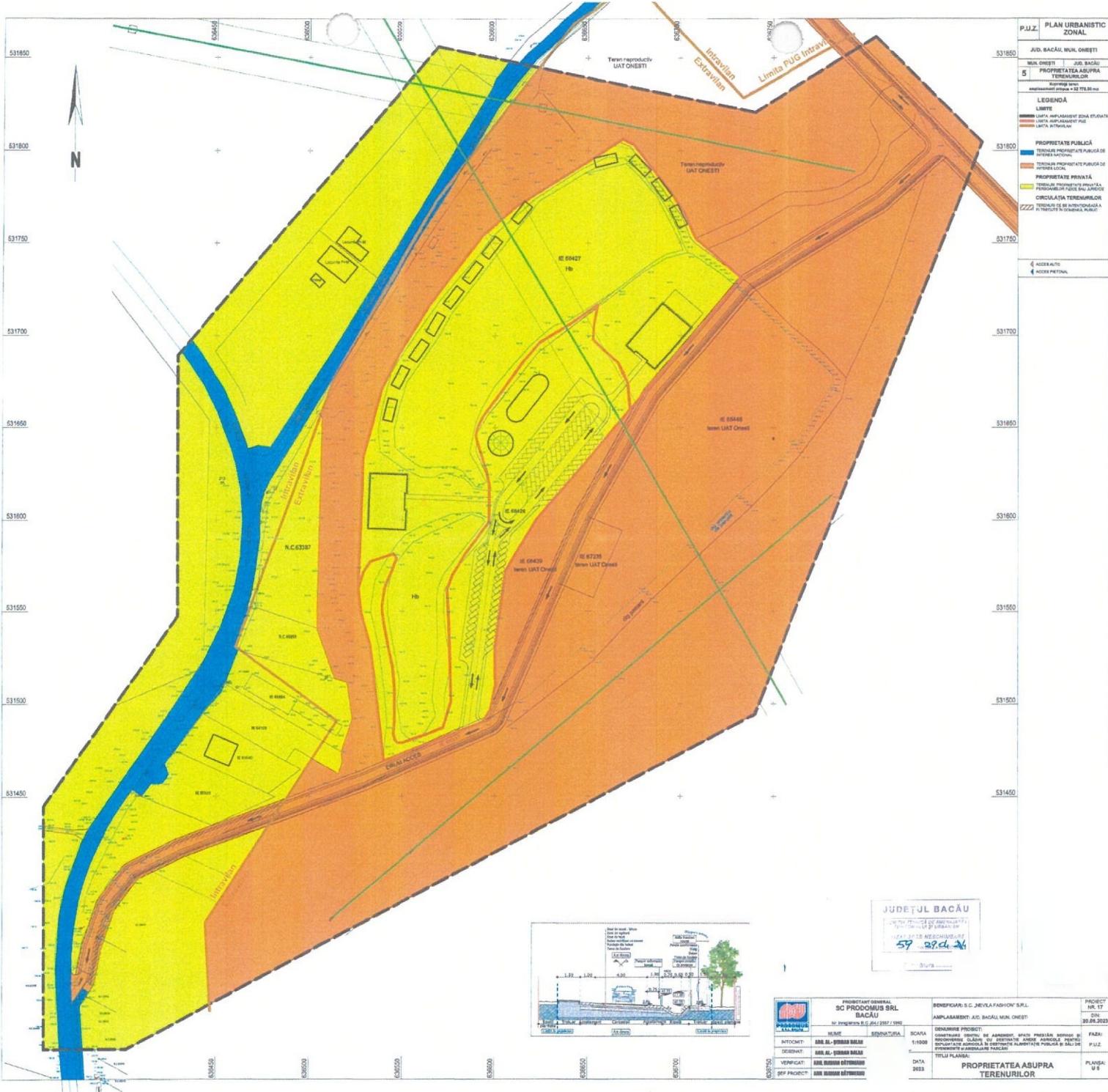












**ROMÂNIA**  
**Județul BACĂU**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI**  
[autoritatea administrației publice emitente\*])

**Arhitect-șef**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> **NEGHINA MARLENA MIHAELA**, în calitate de **REPREZENTANT A; NEVILA FASHION S.R.L.**, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul **BACĂU**, municipiu/ orașul/comuna **ONEȘTI**, str. Marasesti, nr. 17b, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0744780358, e-mail -, înregistrată la nr. **29408** din **13.05.2024**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**A V I Z**  
**Nr. 3 din 13 mai 2024**

pentru Planul urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> "CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPATII PRESTARI SERVICII SI RECONVERSIE CLADIRI CU DESTINATIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLA IN DESTINATIE DE ALIMENTATIE PUBLICA SI SALI DE EVENIMENTE SI AMENAJARE PARCARI" - EXTRAVILAN MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU, NR. CADASTRAL 68427 SI 68426, generat de imobilul<sup>4)</sup> terenul reglementat, S1 = 23002 mp si S2 = 9772 mp, avand funcțiunea de terenuri neproductive, ape statatoare și pasune.

Inițiator: S.C. **NEVILA FASHION S.R.L.**

Proiectant: S.C. **PRODOMUS S.R.L.**

Specialist cu drept de semnatură RUR: ARH. **MARIAN CATUNEANU**

Vecinătățile proprietății studiate sunt următoarele:

- La nord – teren neproductiv al UAT Onești;
- La sud – drum acces;
- La est – drum acces și teren al UAT Onești;
- La vest – teren liber al UAT Onești.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Pentru terenurile din extravilan nu există reglementari urbanistice cuprinse în documentație de urbanism.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Procent maxim de ocupare a terenului- P.O.T

Se admite un P.O.T. maxim de - %

Coefficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

Se admite un C.U.T. maxim de - .

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiective:

- introducerea în intravilan a terenului reglementat, cu funcțiunea de **ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT** pentru suprafața de 12858,13 mp, **SPATII PLANTATE** pentru suprafața de 6555,00 mp și **ZONA CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE** pentru suprafața de 156,87 mp, precum și stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora,

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT**

**SPATII PLANTATE**

**ZONA CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**

#### SPATII VERZI SI PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe sol vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- eliminarea arborilor maturi este interzisă

#### IMPREJMUIIRI

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" în componentă imprejmuiirilor orientate spre spațiu public.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40%;

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.04.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitatile necesare unei bune funcționari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărarea consiliului local al Municipiului Onesti, privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementari anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 123 din 24.05.2023, emis de Primăria Municipiului Onesti.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului:

persoană fizică, sau

reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului:

pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

<sup>3)</sup> Denumirea investiției/operațiunii propuse.

<sup>4)</sup> Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

<sup>\*</sup>) Se completează, după caz:

Primăria Municipiului .....

Primăria Orașului .....

Primăria Comunei .....

<sup>\*\*)</sup> Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

**ROMÂNIA  
Județul BACAU  
CONCILIUL JUDETEAN BACAU**

**Arhitect-șef**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NEVILA FASHION S.R.L., cu sediul în Onesti, Bd. Marasesti nr. 17B, înregistrată la nr. 11480 din 24.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ  
Nr. 59 din 29.04.2024**

pentru Planul urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> "CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPATII PRESTARI SERVICII SI RECONVERSIE CLADIRI CU DESTINATIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLA IN DESTINATIE DE ALIMENTATIE PUBLICA SI SALI DE EVENIMENTE SI AMENAJARE PARCARI" – EXTRAVILAN MUNICIPIUL ONESTI, JUDETUL BACAU, NR. CADASTRAL 68427 SI 68426, generat de imobilul <sup>4)</sup> terenul reglementat, S1 = 23002 mp și S2 = 9772 mp, având funcțiunea de terenuri neproductive, ape statatoare și pasune.

Initiator: S.C. NEVILA FASHION S.R.L.

Proiectant: S.C. PRODOMUS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. MARIAN CATUNEANU

Vecinătățile proprietății studiate sunt următoarele:

- La nord – teren neproducțiv al UAT Onesti;
- La sud – drum acces;
- La est – drum acces și teren al UAT Onesti;
- La vest – teren liber al UAT Onesti.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterioare:

Pentru terenurile din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentație de urbanism.

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

Procent maxim de ocupare a terenului- P.O.T

Se admite un P.O.T. maxim de - %

Coefficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

Se admite un C.U.T. maxim de - .

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiective:

- introducerea în intravilan a terenului reglementat, cu funcțiunea de **ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT** pentru suprafața de 12858,13 mp, **SPATII PLANTATE** pentru suprafața de 6555,00 mp și **ZONA CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE** pentru suprafața de 156,87 mp, precum și stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT**

**SPATII PLANTATE**

**ZONA CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**

**SPATII VERZI SI PLANTATE**

- spațiile verzi organizate pe sol vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- eliminarea arborilor maturi este interzisă

**IMPREJMUIRI**

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" în componentă imprejmuirilor orientate spre spațiu public.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**  
**P.O.T. maxim 40%;****COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**  
**CUT maxim = 1,2**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.04.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: *respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitatile necesare unei bune funcționari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărarea consiliului local al Municipiului Onesti, privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementari anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 360/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 123 din 24.05.2023, emis de Primaria Municipiului Onesti.

S.C. /3 ex.

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL ONEȘTI  
CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

privind avizarea de principiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări,mun.Onești, jud. Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședință ordinară în data de 23 noiembrie 2023;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 75693/17.11.2023 al Viceprimarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 75693/17.11.2023 al Direcției urbanism – Compartiment urbanism și amenajarea teritoriului, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

Înținând seama de Cererea nr.75590/17.11.2023 a dnei Neghină Marlena Mihaela, în calitate de reprezentant al SC NEVILA FASHION SRL, prin care solicită avizarea de principiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări,mun.Onești, jud. Bacău”, Avizul de oportunitate nr.11/25.07.2023 eliberat de către Primăria municipiului Onești, Certificatul de urbanism nr.289/21.12.2022 emis de Municipiul Onești în scopul „Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări,mun.Onești, jud. Bacău”, Raportul informării și consultării publicului aferent documentației de urbanism nr.74991/15.11.2023;

În baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, precum și a prevederilor art.152, alin.(1) și a art.157, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Legii nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției ;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 74991 din 15.11.2023

Direcția Urbanism  
Compartiment Urbanism și Amenjarea Teritoriului

APROBAT,

PRIMAR  
VICTOR LAURENȚIU NEGHINĂ

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI  
ETAPA II : ELABORARE PROPUNERI

AFERENT DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări, mun. Onești, jud. Bacău**

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

**Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări, mun. Onești, jud. Bacău**

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

**DATE GENERALE**

**OBIECTIV:** PUZ- Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în de destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări, mun. Onești, jud. Bacău

**AMPLASAMENT:** Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 159 465,00 din care terenul inițiatorului PUZ 32 775,00 mp.

Terenul reglementat este constituit din parcelele cu nr. cad. 68427 și 68426 în suprafață de 23 002,00 mp respectiv 9 772,00 mp.

Pentru terenurile, proprietatea inițiatorului, destinația stabilită prin PUG - teren extravilan.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată după cum urmează:

NORD

Fără nr. cad. teren UAT Onești teren neproductiv

EST

- servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în de destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări, mun. Onești, jud. Bacău ;
5. Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ
  6. Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în de destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări, mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, în perioada indicată, către Primăria Municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 prin :
    - scrisori depuse la Registratură autorității locale (în perioada indicată)
    - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, [www.onesti.ro](http://www.onesti.ro) sau adresa de e-mail [primarie@onesti.ro](mailto:primarie@onesti.ro), [urbanism@onesti.ro](mailto:urbanism@onesti.ro).
    - scrisori prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 (cu data de trimis în perioada indicată).
  7. Publicul a fost invitat să participe la dezbatere publică în data de 10.11.2023 ora 12.00 la sediul Primăriei UAT Onești, sala de ședințe.
- Dezbaterea publică a avut loc în data de 10.11.2023 ora 12.00, la sediul Primăriei mun. Onești, sala mare de ședințe a Consiliului Local și s-a întocmit Procesul verbal al ședinței nr.74034/10.11.2023 (anexat).
- Din partea publicului interesat nu s-a prezentat nimeni la dezbaterea publică.
- Din partea publicului interesat în perioada de consultare stabilită nu au fost observații, nici în timpul dezbatării publice și nici adresate în scris.

---

**REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind PLAN URBANISTIC ZONAL– Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în de destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări, mun. Onești, jud. Bacău**

În perioada specificată, în urma procedurii de informare și consultare a publicului, nu au fost formulate observații, propuneri sugestii cu privire la documentația prezentată.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Onești responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a autorității publice, [www.onesti.ro](http://www.onesti.ro).

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor, respectiv SC NEVILA FASHION S.R.L. .



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 63368 din 05.10.2023.

DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL URBANISM  
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

APROBAT

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări, mun. Onești, jud. Bacău**

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

**Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări, mun. Onești, jud. Bacău**

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

**DATE GENERALE**

**OBIECTIV:** PUZ- Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în de destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări, mun. Onești, jud. Bacău

**AMPLASAMENT:** Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 159 465,00 din care terenul inițiatorului PUZ 32 775,00 mp.

Terenul reglementat este constituit din parcelele cu nr. cad. 68427 și 68426 în suprafață de 23 002,00 mp respectiv 9 772,00 mp.

*Am acordat un exemplu* *3.10.2023* *Huy*

agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări,mun.Onesti, jud. Bacău

Comisia Tehnică de Amenjare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău, ca urmare a ședinței din 29.06.2023 a emis Punctul de vedere favorabil nr.1173/11.07.2023/11.07.2023, fără voturi nefavorabile sau abțineri, pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;

2. Afișul șef al Municipiului Onești, aflat la adresa nr.11/25.07.2023 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism nr. 289/21.12.2022 și 123/24.05.2023;
3. Prin adresa nr.304/13.09.2023 înregistrată la primăria municipiului Onesti cu nr.58892/13.09.2023 Neghină Marlena Mihaela în calitate de reprezentant al SC NEVILA FASHION S.R.L. solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL **Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări,mun.Onesti, jud. Bacău.** Prin adresa nr.266/16.08.2023 înregistrată la primăria municipiului Onești cu nr.52798/16.08.2023 Neghină Marlena Mihaela în calitate de reprezentant al SC NEVILA FASHION S.R.L. confirmă vecinii parcelelor care au generat intenția elaborării PUZ.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 18.09.2023 Anunțul et I înregistrat sub nr.59253/14.09.2023 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări,mun.Onesti, jud. Bacău .

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești ,în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul et I de intenție de elaborare și panoul pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări,mun.Onesti, jud. Bacău PLAN URBANISTIC ZONAL Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenjare parcări,mun.Onesti, jud. Bacău.

4. Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat în data 18.09.2023 panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ

Publicul a fost notificat ca în perioada **18.09.2023-02.10.2023** :

- să consulte documentația pe site-ul sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Serviciul Urbanism, et.6, cam. 603;
- să trimită observații, propunerile despre documentația depusă spre analiză, în scris la Registratura, Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
- să facă comentarii pe pagina de internet a autorității publice, [www.onesti.ro](http://www.onesti.ro) sau adresa de e-mail [primarie@onesti.ro](mailto:primarie@onesti.ro), [urbanism@onesti.ro](mailto:urbanism@onesti.ro) .
- să trimită scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 ( cu data de trimis în perioada indicată ).

ROMÂNIA  
Județul Bacau  
DIRECTIA URBANISM  
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> NEGHINA MARLENA MIHAELA, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul BACĂU, municipiu/ oraș/ comuna ONEȘTI, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. Calea Scutarului, nr. 34, bl. -, sc. -, et. -, ap. 66, telefon/fax 0744 780 358, e-mail -, înregistrată la nr. 48150 din 24.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 11 din 25.07.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPATII PRESTARI SERVICII SI RECONVERSIE CLADIRI CU DESTINATIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLE PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLA IN DESTINATIE DE ALIMENTATIE PUBLICA SI SALI DE EVENIMENTE si AMENAJARE PARCARI

generat de imobilele<sup>4)</sup> cu nr. cad. 68427 si 68426, reprezentând teren în suprafață de 23002,00, respectiv 9772,00 mp – cu categoria de folosință: arabil și faneata, pentru care au fost emise Certificatul de urbanism nr. 289 din data de 21.12.2022 și Certificatul de urbanism nr. 123 din data de 24.10.2023.

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei<sup>5)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de:

- la nord teren mun. Onești, fără NC – teren neproductiv;
- la est – teren mun. Onești, NC 68337 – teren cu categoria de folosință drum;
- teren mun. Onesti, NC 68439;
- la sud – teren mun. Onești, NC 68337 – teren cu categoria de folosință drum;
- la vest – teren mun. Onești, fără NC – teren neproductiv;

Suprafața de teren de 32774,00 mp studiată prin P.U.Z. include două proprietăți private, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcelele de teren pentru care s-au emis Certificatele de urbanism enunțate mai sus.

**REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:**

- Asigurare circulații conform normelor pentru acces și mașini de intervenție – servicii;

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitutii**

Funcțiunea dominantă propusă conform planșei de Reglementări Urbanistice este Zonă mixtă: servicii și comerț accesul la proprietate fiind asigurat din drumul existent.

### **5. Capacitățile de transport admise**

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată în sarcina investitorului, deoarece funcțunea propusă nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru Calea Bacaului (DN 11).

### **6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

- Avize conform legii în vigoare la faza P.U.Z.;
- alimentare cu apă și canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- Actul administrativ al autorității competente pentru Protecția Mediului Bacău;
- Avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- Avizul Direcției de Sănătate Publică Județeană Bacău;
- Avizul Consiliului Județean Bacău;
- Avizul arhitectului-șef al Municipiului Onești.

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

În vederea aplicării prevederilor:

- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701 / 30.12.2010, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011;
- Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr. 99/30.11.2011;
- Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a P.U.Z. (inițiere, elaborare, avizare, aprobare), inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism având obligația de a respecta Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexat prezentului aviz de oportunitate și calendarul propus pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de urbanism nr. 289 din data de 21.12.2022 și nr. 123 din data de 24.10.2023., emise de Primarul Municipiului Onești.**

\*Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z., dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emittentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiator P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Studiul de oportunitate întocmit de S.C. PRODOMUS S.R.L., urb. Marian Catuneanu, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică, sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

\*) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

Au print ur affabla.  
31.07.2023  
J...m



# ROMÂNIA

## CONCILIUL JUDEȚEAN BACĂU



Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Structura Arhitect Şef

Nr. înregistrare 17173 / 11.07.2023

Către: S.C. Nevila - Fashion S.R.L.

În atenția: doamnei Neghină Marlena-Mihaela

Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „Construire centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație de alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări”, în Onești, jud. Bacău

Cu privire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Bacău cu nr. 17173/27.06.2023 referitoare la emiterea Avizului de oportunitate pentru PUZ „Construire centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație de alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări” în municipiul Onești, nr. cadastral 68427 și 68426, vă aducem la cunoștință următoarele:

Avizul de oportunitate va fi emis de Primăria municipiului Onești, în urma analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) care funcționează la nivelul județului Bacău.

Documentația pe care ați depus-o a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 29.06.2023. Au fost înregistrate 10 voturi favorabile. Nu au fost înregistrate voturi nefavorabile sau abțineri. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- Drumul de acces spre râu – lățime 2 fire pentru lungimea pe care o are conform normelor.
- A respectat legea drumurilor 43 și RGU 525.
- Se va solicita aviz de gospodărire a apelor.

În vederea obținerii Avizului de oportunitate vă rugăm să vă adresați Primăriei municipiului Onești.

Cu stimă,



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

Nr. 76106 din 12.12.2022

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 289 din: 21.12.2022.

#### ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE EVENIMENTE

Ca urmare a Cererii adresate de NEGHINĂ MARLENA MIHAELA, în calitate de reprezentant al S.C. "NEVILA FASHION" S.R.L. (C.I.F. RO 16210475) cu domiciliul în județul BACĂU, municipiu Onești, sectorul -, cod poștal -, str. Calea Scutarului, nr. 34, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0744 780 358, e-mail -, înregistrată la nr. 76106 din 12.12.2022, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Bacău, municipiu Onești, cod poștal -, str. Victoriei, nr. 2E, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. 68427, C.F. nr. 68427, în temeiul: - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

#### S E CERTIFICĂ:

##### 1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, teren în suprafață de 23.002 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ alăturiu acestuia și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. "NEVILA – FASHION" S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 68427 din data de 23.11.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Pentru amplasamentul descris anterior a fost emisă autorizația de construire nr. 51 din 11.07.2022, în vederea executării lucrărilor de construire pentru două anexe agricole pentru exploatație agricolă.

Pentru executarea lucrărilor de branșamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art.1 din Legea 50/1991 (r2), prin care deținătorii unui drept real asupra imobilelor (terenuri sau construcții), ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al municipiului Onești și exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor (Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Onești pentru terenurile aflate în domeniul public și privat al municipiului Onești, acord proprietari particulari etc.), cu respectarea prevederilor art. 44 alin. (4), art. 12 alin. (4) și art. 109 din Legea nr. 123/2012, precum și a prevederilor art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 (r2), extravilanul localității este definit ca: "Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntru căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi".

## **2. REGIMUL ECONOMIC :**

Folosința actuală: teren cu categoria de folosință: **partial ape sătătoare, parțial neproductiv.**

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan.

Taxe și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din data de 15.12.2021.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din data de 15.12.2021, str. Calea Bacăului se află în zona de impozitare "D".

## **3. REGIMUL TEHNIC :**

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este amplasat integral în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia.

### **Pentru teren extravilan:**

În conformitate cu prevederile art. 60 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, "pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețelele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunilor factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale" cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pe baza planului parcelar al tarlalei, recepționat și integrat în baza de date a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

**Pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicilor de control.**

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obținerii autorizației de construire pentru obiectivul: centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație de alimentație publică și săli de evenimente.

### **Utilități existente:**

Accesul la parcelă se poate realiza astfel: fie din Calea Bacăului, fie din strada Victoriei, prin intermediul drumului înscris în cartea funciară nr. 68337 a UAT Onești. Deschiderea parcelei către acest drum este mult mai mare de 12,00 metri.

Zona este parțial echipată cu rețele de utilități. În situația în care pentru racordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare de extindere, atunci acestea se vor realiza de către solicitant, pe cheltuiala acestuia.

**1.** Având în vedere intenția de construire, ce nu se încadrează în funcțiunile permise a fi autorizate în extravilan, în vederea realizării investiției este necesară reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), conform Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Elaborarea documentației de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate și cu respectarea condițiilor tehnice impuse în acest aviz.

**2.** Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la:

regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT și POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ și se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentația preliminară „Studiul de oportunitate” va fi prezentată Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta “avizul de oportunitate” emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la

registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțită de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1) lit. c) și art. 36 alin. (12) lit.c) din Legea 350/2001, corroborate cu prevederile art. 36 alin.(1) și Anexei I din Normele metodologice aprobate prin Ordinul 233/2016, **studiuI de oportunitate** va fi compus din:

**Piese scrise:** memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;
- modul de integrare a investiției/operării propuse în zonă;
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investiției privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale.

**Piese desenate:**

- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobată Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 - 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobată Ghidului privind elaborarea și aprobată regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 - 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobată Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

**NOTĂ:** Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobată metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia, corroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobată Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiu Onești.

În studiuI de oportunitate se vor prezenta datele tuturor deținătorilor parcelelor învecinate, în scopul notificării acestora, potrivit Ordinului nr. 2701/2010. Identificarea și obținerea datelor necesare notificărilor cade în sarcina solicitantului.

În conformitate cu prevederile art.48<sup>a</sup> din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația de urbanism supusă aprobarii Consiliului Local se va depune în format tipărit (două exemplare cu viza în original a Consiliului Județean Bacău - dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor).

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții, fereastra de lumină, fereastra de vedere, picătura la streașină.

**NOTA: Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobată Planul Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.**

Se vor respecta prevederile art. 14, 15, 17 din Legea nr. 372/2005 (r3) privind performanța energetică a clădirilor.

Se vor respecta prevederile art. 17 alin. (3) din Legea 211/2011, cu modificările și completările ulterioare-privind regimul deșeurilor. În acest sens vă informăm despre obligativitatea tratăril tuturor deșeurilor rezultate din construcții doar la Stația de Transfer Onești.

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM  
ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:**

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform căroră: "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul că, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competență a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității, informăm solicitantul că取得nerea autorizației de construire este condiționată de inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Acesta se va elabora numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de Primarul Mun. Onesti.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE  
CLĂDIRI CU DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLĂ ÎN  
DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE EVENIMENTE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU**  
**Strada Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău**

(autoritatea competență pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului,

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adegvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zî și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zî, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
  - extras de carte funciară în care va fi notată adresa imobilului din certificatul de nomenclatură stradală
- c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):
  - D.T.A.C. + verificare distinctă pe specialități       D.T.O.E.       D.T.A.D.
  - D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cf. art. 7 alin. (1) lit. c') din L50/1991 (r2) – în situația în care sunt necesare lucrări de branșamente pe domeniul public

**d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

**d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - S.C.<br><input checked="" type="checkbox"/> "Raja" S.A. Constanța – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3<br><br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare - S.C. "Raja" S.A. Constanța – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale <input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri<br><input type="checkbox"/> telefonizare <input checked="" type="checkbox"/> Aviz administrator drum S.C. "D.P.P. Onesti" S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - Compania Romprest Service S.A. – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Fântânele, nr. 1<br><br><input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică <input type="checkbox"/> transport urban | Acord de principiu Serviciul Tehnic Investiții Primăria mun. Onești – în situația executării de lucrări de săpătură pe domeniul public, pentru branșamente, dacă este cazul |
|--|---|---|---|

**d.2) avize și acorduri privind:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu (în situația în care construcția se încadrează în prevederile HG nr. 571/2016) | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|--|

**d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**

- Competențele de avizare și aprobare ale documentației de urbanism – PUZ se vor stabili prin avizul de oportunitate

**d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)**

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) Studii de fundamentare în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ: GM-010-2000 – pt. PUZ
- Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență
- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);  
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

**Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

- Dovada achitării taxei RUR; taxă emitere autorizație de construire; taxă timbru arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Achitat taxa de : **236,00 lei** conform chitanței nr. 2810 din data de **12.12.2022**.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onesti

Cod verificare



100121373871

### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68427, UAT Onești / BACAU, -

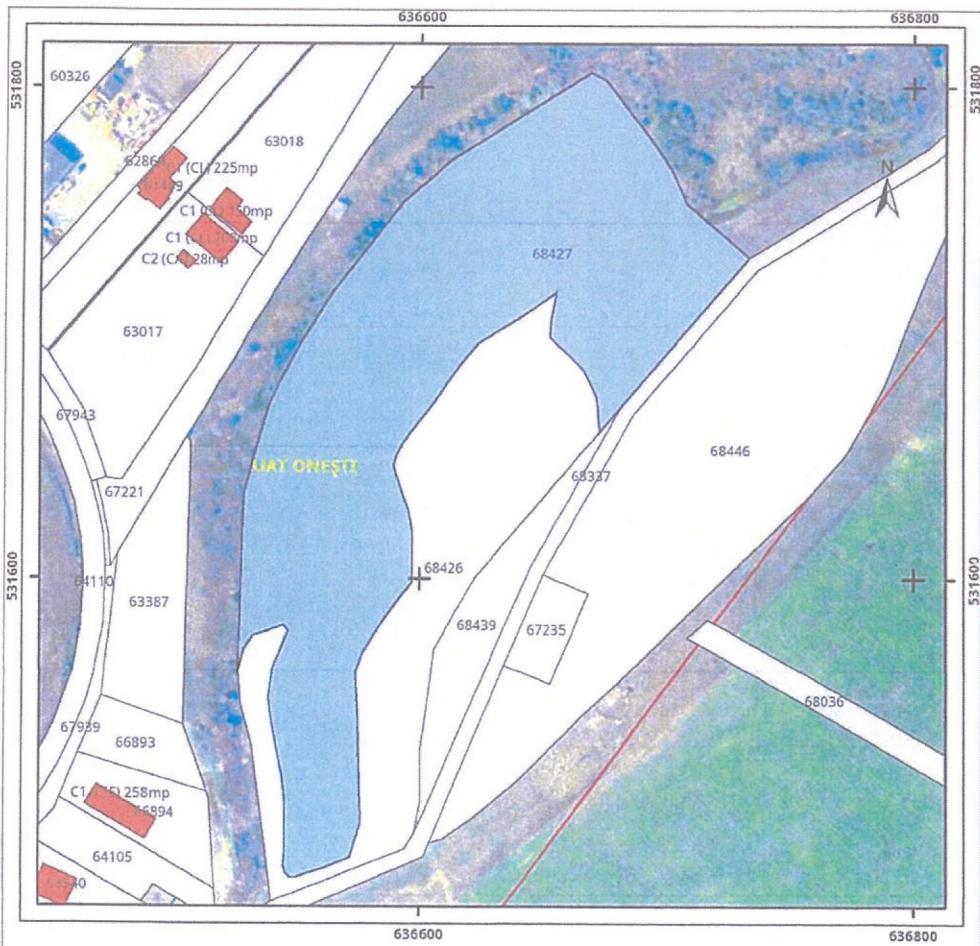
Nr.cerere	37608
Ziua	23
Luna	11
Anul	2022

Teren: 23.002 mp

Teren: Extravilan

Categorie de folosinta(mp): Ape Statatoare 13205mp, Neproductiv 9/98mp

Plan detaliu



### Legenda

Intravilan

Legea 165

JUDEȚUL BACĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
ONEȘTI

ANEXĂ

LA

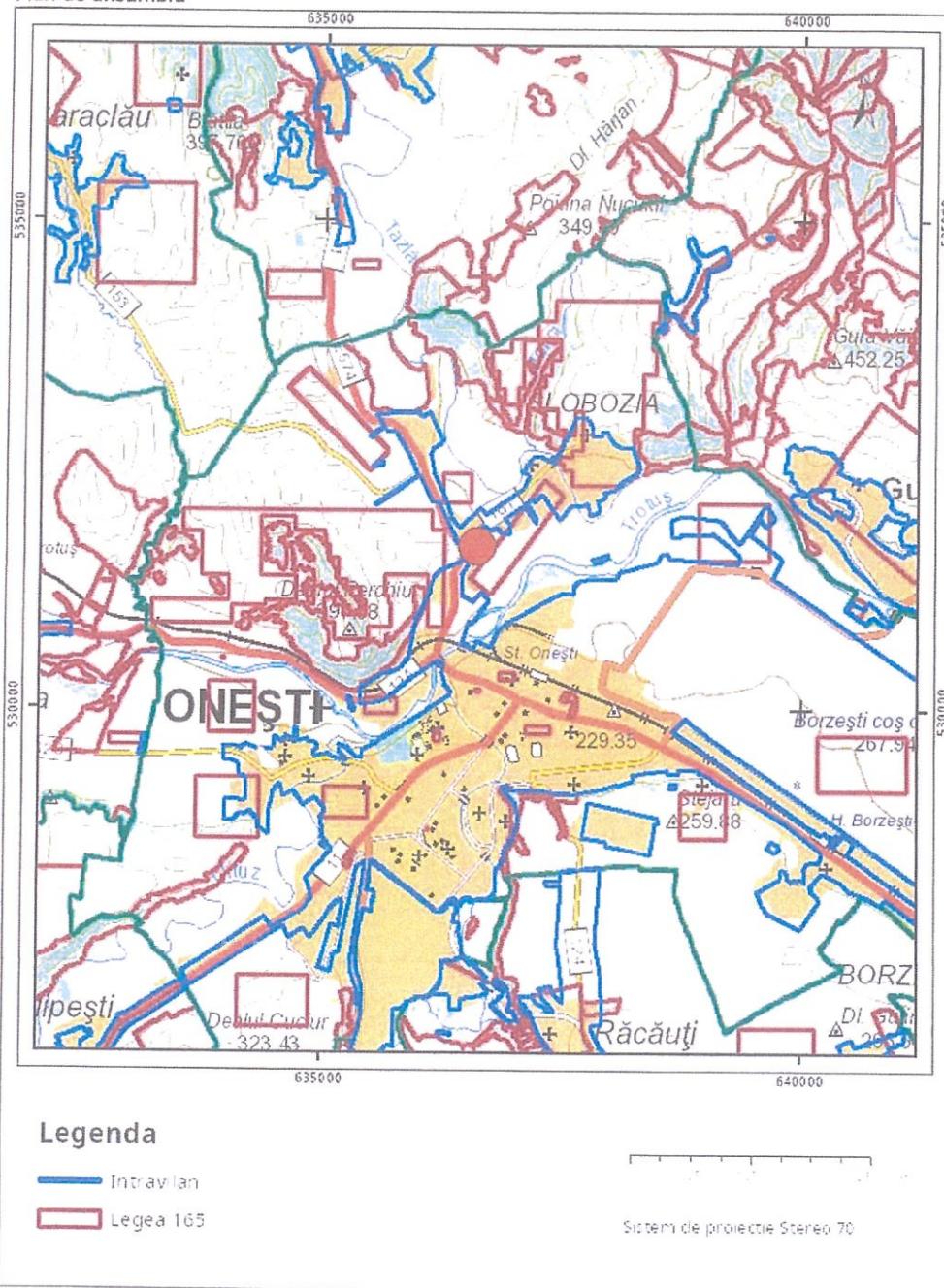
CERTIFICATUL DE URBANISM

289 21.12.2022

0 25 50 75 100 m

Sistem de proiecție Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-04-2022  
Data și ora generării: 23-11-2022 19:03



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL ONEȘTI  
PRIMAR**

Nr. 34270 din 17.05.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 123 din: 24.05.2023

### ÎN SCOPUL

### AMANAJARE PARCĂRI

Ca urmare a Cererii adresate de **NEGHINĂ MIHAELA, în calitate de reprezentant al S.C. "NEVILA – FASHION" S.R.L. (C.I.F. RO 16210475)** cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **Onești**, sectorul -, cod poștal -, str. **Calea Scutului**, nr. 34, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **34270 din 17.05.2023**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. - nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. **68426**, C.F. nr. **68426**, în temeiul: - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998 , faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### S E C R I F I C Ă :

#### **1. REGIMUL JURIDIC :**

Imobilul, teren în suprafață de 9.772,00 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. "NEVILA – FASHION" S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 68426 din data de 17.05.2023, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Terenul este liber de construcții.

Pentru executarea lucrarilor de branșamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art.1 din Legea 50/1991 (r2), prin care deținătorii unui drept real asupra imobilelor (terenuri sau construcții), ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrarilor (*Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Onești pentru terenurile aflate în domeniul public și privat al municipiului Onești, acord proprietării particularii etc.*), cu respectarea prevederilor art. 44 alin. (4), art. 12 alin. (4) și art. 109 din Legea nr. 123/2012, precum și a prevederilor art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 (r2), extravilanul localității este definit ca: *"Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntru căruia autorizarea executării lucrarilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi"*.

#### **2. REGIMUL ECONOMIC :**

Folosință actuală: teren cu categoria de folosință pășune.

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan.

Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 365 din data de 27.12.2022.

În conformitate cu prevăderile HCL nr. 355 din data de 15.12.2021, strada Victoriei este încadrată în categoria de impozitare "D".

### **3. REGIMUL TEHNIC :**

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este amplasat integral în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia.

#### **Pentru teren extravilan:**

În conformitate cu prevederile art. 60 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, "pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețelele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (Inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale" cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pe baza planului parcelar al județului, receptionat și integrat în baza de date a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

**Pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicilor de control.**

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obținerii autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de "Amenajare parcări".

#### **Utilități existente:**

Accesul la parcelă se realizează din strada Victoriei. Deschiderea parcelei către acest drum este de 57,57 metri.

Zona este parțial echipată cu rețele de utilități. În situația în care pentru răcordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare de extindere, atunci acestea se vor realiza de către solicitant, pe cheltuiala acestuia.

**1.** Având în vedere intenția de construire, ce nu se încadrează în funcțiunile permise a fi autorizate în extravilan, în vederea realizării investiției este necesară reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), conform Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Elaborarea documentației de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate și cu respectarea condițiilor tehnice impuse în acest aviz.

#### **2. Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la:**

regimul de construire, funcțiunea zonelor, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT și POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ și se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentația preliminară „Studiul de oportunitate” va fi prezentată Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta “avizul de oportunitate” emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la Registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțită de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1) lit. c) și art. 36 alin. (12) lit.c) din Legea 350/2001, corroborate cu prevederile art. 36 alin.(1) și Anexei 1 din Normele metodologice aprobată prin Ordinul 233/2016, studiul de oportunitate va fi compus din:

**Piese scrise:** memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;

- modul de integrare a investiției/operării propuse în zonă;
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

**Piese desenate:**

- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a ML PAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadrul al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 – 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 – 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

**NOTĂ:** Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia, corroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirile planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În studiul de oportunitate se vor prezenta datele tuturor deținătorilor parcelelor învecinate, în scopul notificării acestora, potrivit Ordinului nr. 2701/2010. Identificarea și obținerea datelor necesare notificărilor cade în sarcina solicitantului.

În conformitate cu prevederile art.48<sup>1</sup> din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local se va depune în format tipărit (două exemplare cu viza în original a Consiliului Județean Bacău - dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor).

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți.

**NOTA: Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmaji a prevederilor acestuia.**

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM  
ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:**

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform căror: "În cazul în care prin cererea pentru emitera certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competență a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității", informăm solicitantul că obținerea autorizației de construire este condiționată de inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Acesta se va elabura numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de Primarul Mun. Onești.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**AMENAJARE PARCĂRI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU**  
**Strada Oltuz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)  
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grăjă autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/privată în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluărilor adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
  - extras de carte funciară în care va fi notată adresa imobilului din certificatul de nomenclatură stradală
- c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. + verificare distinctă pe specialități       D.T.O.E.       D.T.A.D.

- D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cf. art. 7 alin. (1) lit. c<sup>1</sup>) din L50/1991 (r2)

**d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

**d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | <input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/>                     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/>                     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/>                     |

**d.2) avize și acorduri privind:**

- securitatea la incendiu       protecția civilă       sănătatea populației

**d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**

- Competențele de avizare și aprobare ale documentației de urbanism - Plan Urbanistic Zonal - se vor stabili prin avizul de oportunitate
- Aviz de oportunitate al arhitectului șef al mun. Onești

**d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)**

- Plan Urbanistic Zonal - PUZ

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);  
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).

**Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

- Dovada achitării taxei RUR, privind exercitarea dreptului de semnătură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

Achitat taxa de : **104,50 lei conform chitanței nr. 0030470 din data de 17.05.2023.**  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**SECRETAR GENERAL**

**PRIMAR**

**ARHITECT ŞEF**

L.S.

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr.....din .....

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onesti

Cod verificare



100136293362

### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68426, UAT Onești / BACAU, -

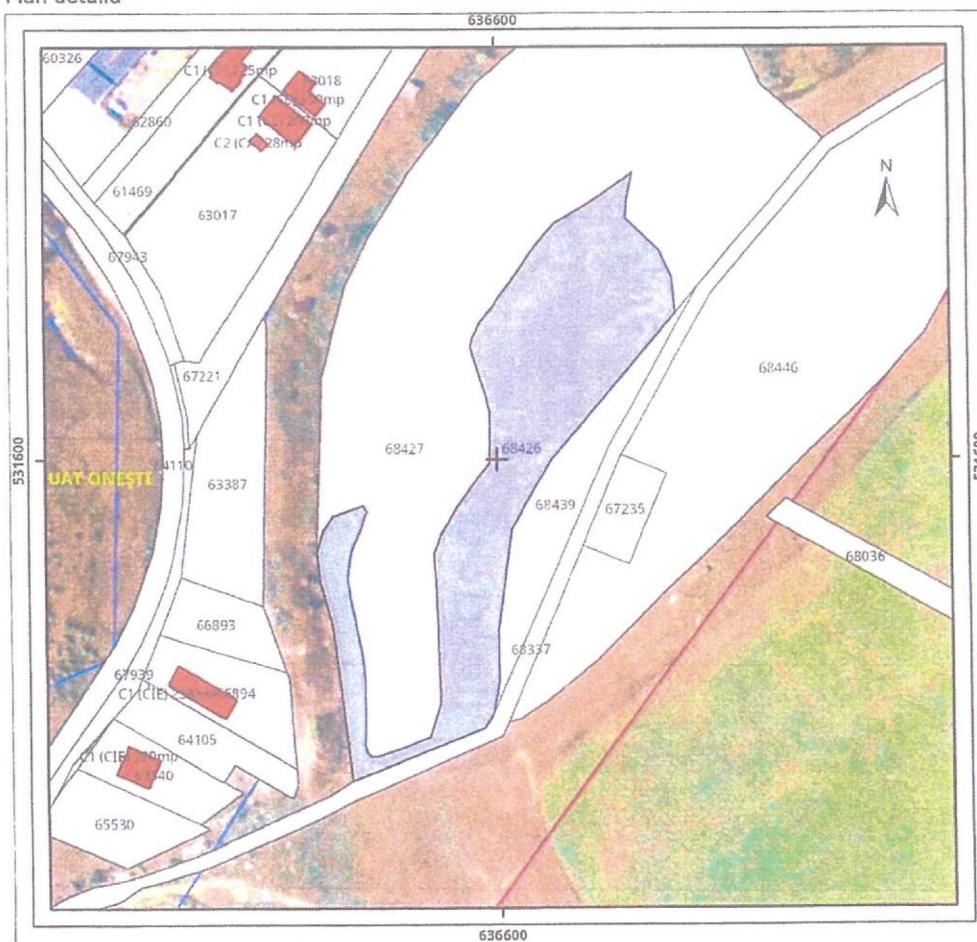
Nr.cerere	14953
Ziua	17
Luna	05
Anul	2023

Terren: 9.772 mp

Terren: Extravilan

Categorie de folosinta(mp): Pasune 9772mp

Plan detaliu



### Legenda

- Intravilan
- Legea 165



Sistem de proiecție Stereo 70