



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

Nr. 14878 din 06.03.2024

C E R T I F I C A T D E U R B A N I S M

Nr. 71 din: 16.04.2024

ÎN SCOPUL:

**MODIFICARE TEMĂ DE PROIECTARE – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ȘI
CONSTRUIRE ANEXA COFETARIE**

Ca urmare a Cererii adresate de **ILIE GIANINA, în calitate de Director General al S.C. "SELECT COM" S.A. (C.I.F. 966740)** cu sediul în județul **Bacău**, municipiul **Moinești**, sectorul -, cod poștal -, str. **Tudor Vladimirescu**, nr. **239**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0725 608 055**, e-mail office@selectcom.ro, înregistrată la nr. **14878** din **06.03.2024**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **B-dul Republicii**, nr. **60A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. **64471; 64471-C1**, C.F. nr. **64471; 64471-C1**, 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 C E R T I F I C A :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul: teren în suprafață de 953 mp, împreună cu construcția C1 – cu funcțiune spațiu comercial, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. "Select Com" S.A. Moinești, conform extrase de carte funciară nr. 64471 din 07.10.2022 și nr. 64471-C1 din data de 29.02.2024, emise de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Clădirea C1 existentă pe amplasament a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 148/2003 și este înscrisă cu mențiunea "cu acte", în carteau funciară proprie. De asemenea, pentru această construcție a fost emisă și notată în carteau funciară autorizația de construire nr. 39/02.08.2023, în scopul autorizării executării lucrărilor de construire pentru: "*Recompartimentare spațiu comercial, montare sistem fotovoltaic*".

Pentru executarea lucrărilor de brânsamente, 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 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 art. 27 alin. (2) lit. a din Legea nr. 241/2006 (r2).

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren curți construcții, parțial ocupat de o clădire cu funcțiune spațiu comercial. Destinația stabilită prin PUG/UTR 9: subzonă predominant rezidențială cu regim de înălțime mai mare de P+2 (LI).

Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 327 din 18.12.2023.

În conformitate cu H.C.L. nr. 355 din 15.12.2021, strada B-dul Republicii se află în zona de impozitare "A".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 9 – subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mai mare de P+2 (LI).

Prescriptii urbanistice aferente UTR9 - extrase din RLU aferent PUG:

Funcțiunea dominanta a zonei.

Este de locuire cu locuințe colective în blocuri cu un regim de înălțime de la **P+1** la **P+4**, unele dintre ele cu spații libere la parter.

Unitatea teritorială este o unitate închisă bine sistematizată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- comerț
- servicii profesional- sociale și personale
- activități productive - mici întreprinzători care nu necesită un volum mare de transport
- spații verzi amenajate

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

- comerț și servicii sociale, profesionale
- completări, modernizări, reparări capitale și extinderi
- -construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor:
 - afectarea unor spații la parterul locuințelor sau
 - amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.
- -amenajări spații verzi
- -accese pietonale, carosabile și paraje

Utilizări interzise

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- instalări de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu în prealabil
- orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi, Împrejmuiiri

Zona verde între blocuri va fi menținută și întreținută prin plantarea de flori și arbuști, amenajări de alei pietonale.

De asemenea, și zone verzi de aliniament pe B-dul Oituz.

Se va studia agrementarea zonei prin amplasarea de mobilier stradal (bănci, panouri afișaj pentru popularizare).

Indicatori urbanistici: În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism, corelate cu prevederile HCL nr. 48 din 24.02.2021: **POTmax=20%** și **CUTmax=0,94**.

Cf. art. 14 din RGU, "Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism".

Cf. art. 32 din RGU, "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii,

este interzisă".

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obținerii autorizației de construire pentru: "Modificare temă de proiectare – extindere spațiu comercial și construire anexă cofetarie".

Utilități existente:

Accesul la spațiul comercial existent se realizează din trotuarul aferent Bd-ului Republicii. Deschiderea parcelei aproximativ 24 metri.

Zona este complet 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 beneficiar, pe cheltuiala acestuia.

1. Deoarece intenția de construire nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate (**POTmax=20% și CUTmax=0,94**), informăm solicitantul că în baza avizului de oportunitate emis în condițiile Legii 350/2001, poate iniția elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (*documentatie de urbanism necesara în situația în care se optează pentru o clădire cu o altă funcție, altele decât cele permise prin PUG*).

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, funcțunea 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 preliminara „Studiul de oportunitate” va fi prezentata 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 însotita de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobare a 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 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.

Având în vedere că scopul emiterii prezentului certificat de urbanism este modificarea reglementărilor urbanistice prevăzute de PUG și RLU în vigoare ca etapă premergătoare autorizării lucrărilor necesare realizării investiției propuse, ulterior aprobării de către Consiliul local al Municipiului Onești, PUZ și RLU aprobate vor fi puse în aplicare prin emiterea unui nou certificat de urbanism în care se vor prelua noile reglementari urbanistice ale zonei, premergător emiterii Autorizației de construire.

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 revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (12) lit. a) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, solicitantul se adresează Primăriei municipiului Onești pentru emiterea avizului arhitectului șef al Direcției Urbanism – Primăria municipiului Onești, prin depunerea variantei finale a documentației, însotită de avize și dovada achitare tarife la registratura instituției.

În conformitate cu prevederile art.48¹ 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 distanța minimă în construcții, fereastra de lumină, fereastra de vedere, picătura la streașină.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

MODIFICARE TEMĂ DE PROIECTARE – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ANEXA COFETARIE

**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 Str. Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija 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/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 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 evaluării 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)
- c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| alimentare cu apă - S.C. "Raja" S.A. Constanța – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | gaze naturale – S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș | <input checked="" type="checkbox"/> Alte avize/acorduri |
| | | <input type="checkbox"/> Mureș |
| canalizare - S.C. "Raja" S.A. Constanța – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | Telefonizare - S.C. Orange România Communications S.A. (fostă S.C. Telekom România Communications" S.A.) | <input type="checkbox"/> Acord autentificat vecini, funcție de prevederile Codului Civil |
| alimentare cu energie electrică – S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș | Salubritate - Compania Romprest Service S.A. – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Fântânele, nr. 1 | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| securitatea la incendiu (în situația în care investiția 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 aprobatie ale documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal - se vor stabili prin avizul de oportunitate | <input checked="" type="checkbox"/> Aviz de oportunitate al arhitectului șef al mun. Onești |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

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

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Studiu geotehnic | Expertiză tehnică cf. art. 18 alin. (2) din Legea nr. 10/1995 (r2) | <input checked="" type="checkbox"/> Plan de gestionare a deșeurilor |
| <input checked="" type="checkbox"/> P.U.Z.– Plan urbanistic zonal | | |

Certificat de performanță energetică a clădirii; raport de expertiză a sistemelor tehnice (dacă este cazul); studiu privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic

- ☒ 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)

- taxa pentru emiterea autorizației de construire; taxă timbru arhitectură.

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

Achitat taxa de : **19,00 lei**, conform **chitanței nr. 0016432 din 06.03.2024**.

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......

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr din

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

Cod verificare



100164857672

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 64471, UAT Onești / BACAU, Loc.
Onesti, Bdul. Republicii , Nr. 60A

Nr.cerere	6327
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Teren: 953 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 953mp

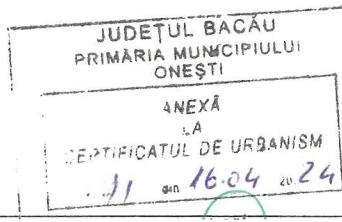
Plan detaliu



Legenda

Intravilan

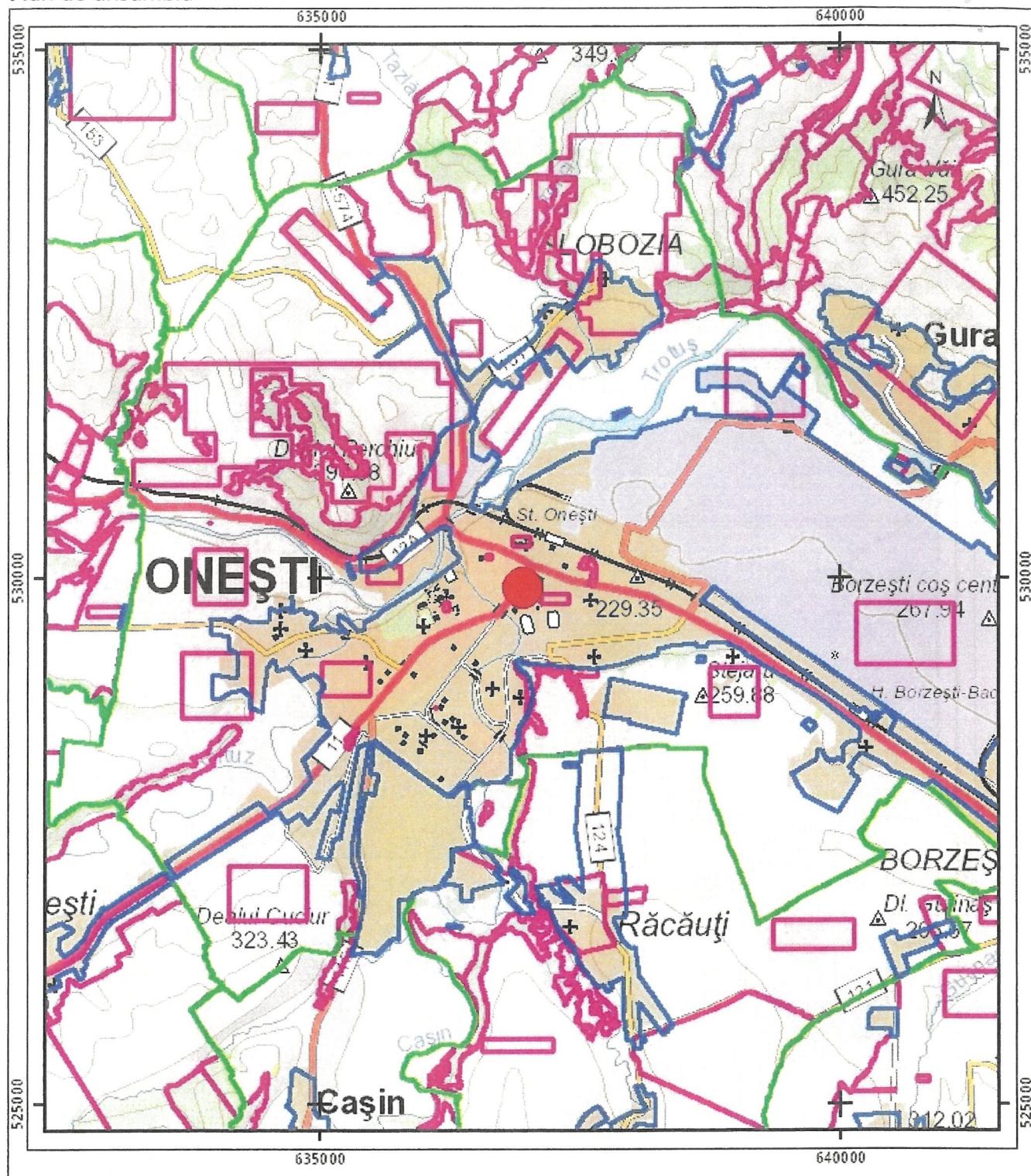
Legea 165



0 5 10 20 metri

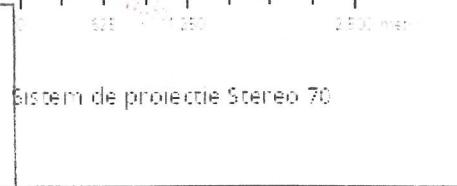
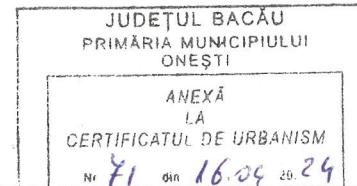
Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-07-2023
Data și ora generării: 29-02-2024 14:58