



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

Nr. 28573 din data de 08.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 107 din: 15.05.2024

ÎN SCOPUL:

ETAJARE IMOBIL EXISTENT

Ca urmare a Cererii adresate de **ZAMĂ AURELIA** cu domiciliul în județul **SUCEAVA**, municipiul **FĂLTICENI**, sectorul - , cod poștal - , str. **B-dul Revoluției**, nr. **7**, bl. -, sc. **A**, et. **2**, ap. **3**, telefon/fax **0741 994 166**, e-mail -, înregistrată la nr. **28573 din data de 08.05.2024**, pentru imobilul teren și/sau construcții , situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **Cașinului**, nr. **2**, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. **68057; 68057-C1**, C.F. nr. **68057**, 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,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, teren în suprafață de 120 mp (măsurată) și 143 mp din acte, împreună cu construcția C1 – spațiu comercial, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanelor fizice Zamă Ioan și Zamă Aurelia, conform extras de carte funciară nr. 68057 din data de 02.05.2024, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Construcția C1, cu funcțiune spațiu comercial este înscrisă în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

Pentru aceeași parcelă și pentru același scop, solicitantului i-a fost emis certificatul de urbanism nr. 51 din data de 17.03.2023, a cărui valabilitate a expirat, acesta nefiind prelungit.

Pentru executarea lucrărilor de bransamente 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 cu respectarea prevederilor art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

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

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren cu categoria de folosință curți construcții, ocupat aproximativ în întregime de o clădire cu funcțiune spațiu comercial.

Destinația stabilită prin PUG/UTR1: subzona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri (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. 355/15.12.2021, strada Cașinului 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 1 – subzona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri (LI).

Prescripții urbanistice aferente UTR1 - extrase din RLU aferent PUG:

" Utilizare funcționala a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise:

- *obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente.*
- *locuințe colective cu un înalt grad de calitate în ceea ce privește expresivitatea arhitecturala finisaje pentru construcțiile realizate vor fi de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o ținută deosebită.*
- *zone verzi amenajate*
- *accese pietonale, carosabile, parcaje*

Utilizări permise cu condiții:

Orice construcție sau amenajare cu utilizare permisă cu condiția existenței unui P.U.D.

Utilizări interzise:

- *-locuințe individuale numai în subzona **LMu***
- *-unități poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice.*
- *-unități industriale*
- *-instalarea de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu de specialitate.*

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

Aceasta unitate teritorială este o unitate închisă cu minime disponibilități de teren. Zona este puternic construită.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei. Construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente și numai în situații speciale, când este vorba de amplasarea unor dotări publice, retragerea față de aliniament se face din rațiuni funcționale sau estetice conform unui studiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Se vor autoriza numai construcții care au acces la drumurile publice și li se asigură accesul pietonal prin alei, trotuare.

Parcajele vor fi asigurate în afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfășurare a circulației în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Asigurarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

În acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili dacă capacitățile existente pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

*Regimul minim de înălțime reglementat este de **P+3**.*

Se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitectonică, echilibrul compozițional, finisaje".

Indicatori urbanistici:

În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism, corelate cu prevederile HCL nr. 48 din data de 24.02.2021, pentru zonele rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, **POTmax=20%; CUTmax=0,96.**

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obținerii autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de "etajare imobil existent".

Utilități existente: Accesul la parcelă se realizează direct din trotuarul aferent străzii Cașinului. Parcela are o deschidere către drum de 16,27 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 pe cheltuiala beneficiarului.

În conformitate cu prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism:

"Se pot autoriza construcții pe loturi în următoarele condiții:

- *front strada 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate și cuplate.*
- *suprafața minimă a parcelei este de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate.*
- *adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei".*

Având în vedere că:

☆ procentul de ocupare a terenului maxim admis, din zona în care se află situat amplasamentul, are valoare de maxim 20%;

☆ spațiul comercial existent cu regim de înălțime S+P, suprafața construită de 117 mp și suprafață desfășurată de 143 mp, determină indicatori urbanistici, respectiv, POT existent de 97,50% și un CUT existent de 1,225, cu valori mult mai mari decât cele maxim admise;

☆ suprafața parcelei proprietate nu se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism,

informăm solicitantul că imobilele, atât teren cât și clădire, nu îndeplinesc reglementările urbanistice prevăzute de RLU aferent PUG pentru UTR 1, astfel încât:

1. Deoarece intenția de construire nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informăm solicitantul că în baza avizului de oportunitate emis în condițiile Legii 350/2001, poate iniția elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

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).

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 reglementări 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, coroborat 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, însoțită 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 streșină.

Se vor respecta prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, precum și prevederile HCL nr. 264 din data de 29.09.2022 privind aprobarea Regulamentului privind gestionarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții și informăm solicitantul că în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1), alin. (4) ale acestui Regulament: *"persoanele fizice și juridice care execută lucrări de construire supuse autorizării au obligația de a anexa documentației de emiterie a autorizației de construire sau desființare, copia contractului pentru colectarea și transportul deșeurilor din construcții încheiat cu operatorul autorizat, pentru cantitatea de deșeuri estimată"*.

NOTA: Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai 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 cărora: *"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 ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă 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 elabora 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:

ETAJARE IMOBIL EXISTENT

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 competentă pentru protecția mediului, adresa)
 (Denumirea și adresa acestora 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

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

- alimentare cu energie electrică salubritate
- alimentare cu energie termică transport urban

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)

- studii de fundamentare în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ:GM-010-2000
- 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)

- **Taxa RUR pentru exercitarea dreptului de semnătură.**

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

Achitat taxa de : **9,00 lei**, conform Chitanței nr. **0026368** din **08.05.2024**.
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.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

.....

L.S.

.....

ARHITECT ȘEF

.....

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nrdin

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

Cod verificare



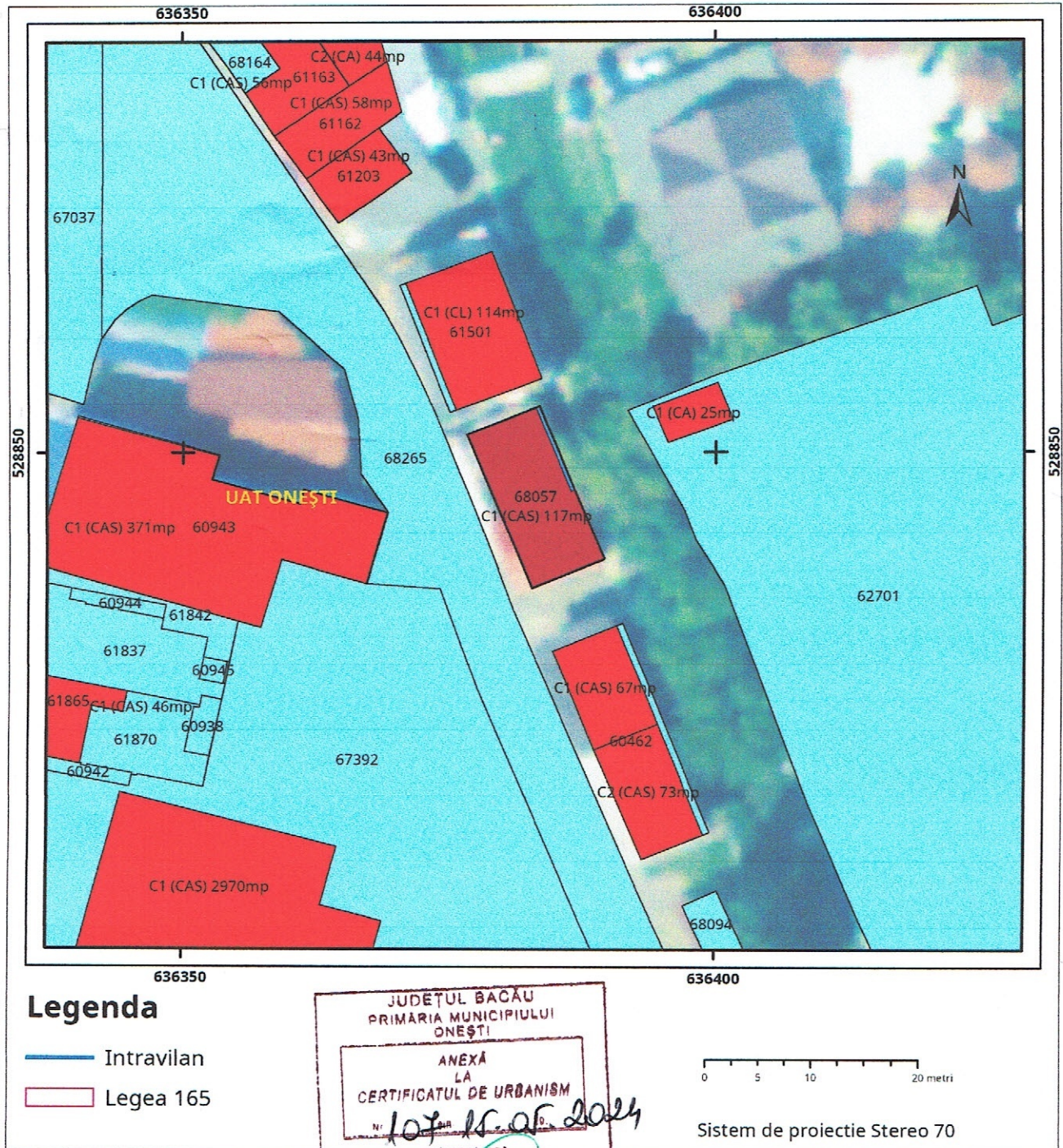
100166894140

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

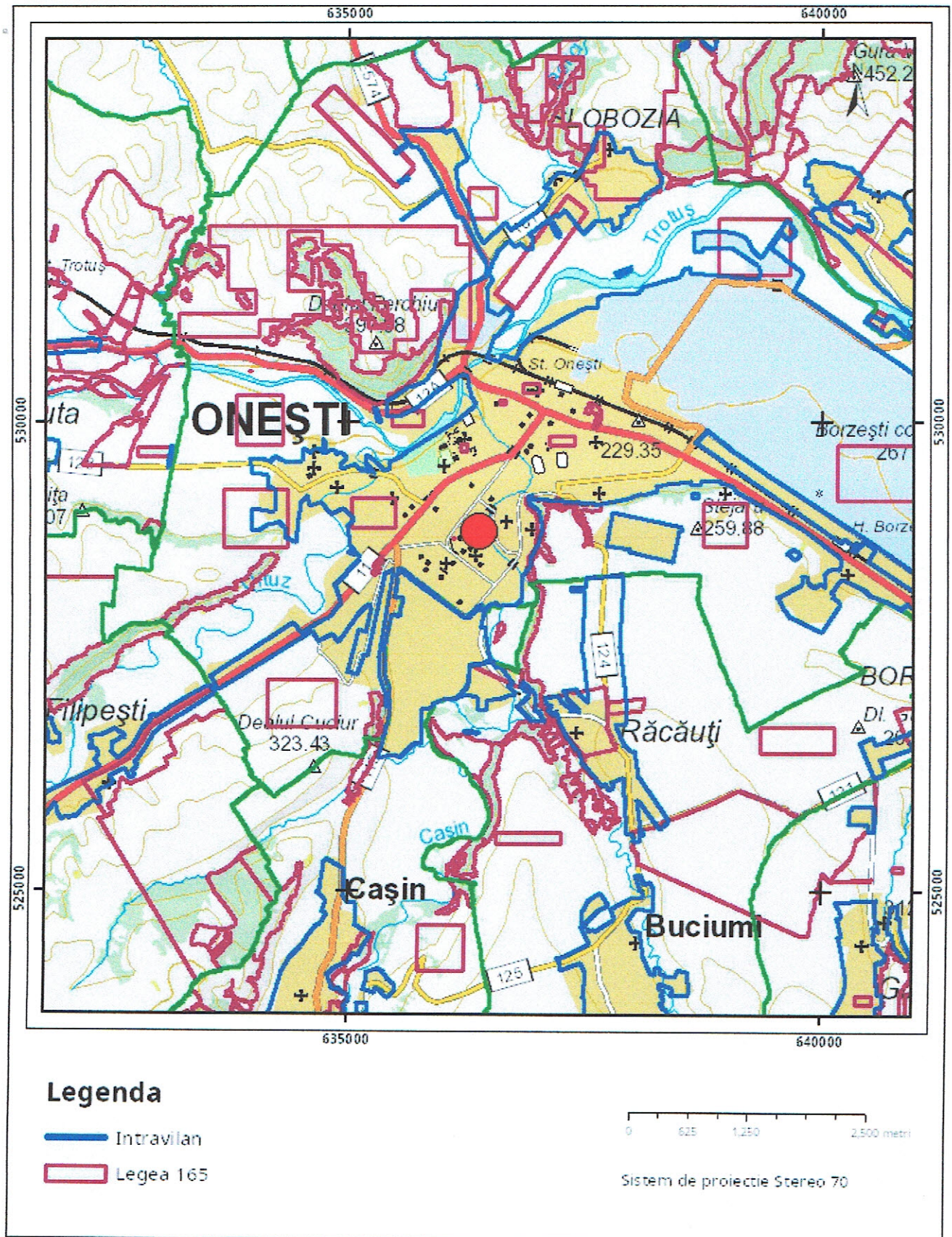
pentru imobilul cu IE **68057**, UAT Onești / BACAU, Loc.
Onești, Str. Casinului, Nr. 2

Nr.cerere	14046
Ziua	02
Luna	05
Anul	2024

Teren: 120 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 120mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-04-2021
Data și ora generării: 02-05-2024 13:49