



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**MUNICIPIUL ONEȘTI**  
**PRIMAR**

Nr. 8089 din 07.02.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 25 din: 26.02.2024

**ÎN SCOPUL:**

**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII  
COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Ca urmare a Cererii adresate de **CHELARU DRAGOȘ** cu sediul în județul **BACĂU**, municipiul **ONEȘTI**, sectorul -, cod poștal -, str. **Cireșoaia**, nr. **2**, bl. **2**, sc. **A**, et. **3**, ap. **13**, telefon/fax **0742 026 138**, e-mail -, înregistrată la nr. **8089 din data de 07.02.2024**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **Avântului**, nr. **27**, bl.-,sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. **65367**, C.F. nr. **65367**, 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 5.401 mp (măsurată) și 4.700 mp din acte, împreună cu construcțiile C1÷C11, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanelor fizice Chelaru Dragoș și Chelaru Antoaneta, conform extras de carte funciară nr. 65367 din data de 06.02.2023, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești. Construcțiile existente pe amplasament au fost edificate în baza autorizației de construire nr. 17 din 11.05.2023, există recepție la terminarea lucrărilor și au fost înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

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 ale art. 109 din legea nr. 123/2012, precum și prevederile 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 înscris în cartea funciară cu categoria de folosință "curți construcții", parțial ocupat de clădiri cu funcțiune spații depozitare.

Destinația stabilită prin PUG/UTR 26: platforma petrochimică Borzești.  
Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 327 din data de 18.12.2023.  
În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din data de 15.12.2021, str. Avântului se încadrează în zona de impozitare "C".

### 3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 26 – Platforma petrochimică Borzești.

#### **Prescripții urbanistice aferente UTR26 - extrase din RLU aferent PUG:**

##### **Funcțiunea dominantă**

-producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip)

##### **Funcțiuni complementare admise în zona**

- construcții destinate depozitarii, ambalării
- cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire
- servicii compatibile
- zona verde amenajări
- perdele de protecție

##### **Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

###### **Utilizări permise**

- cele cu caracter de producție pe profil
- amenajări specifice unităților industriale din platforma
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice
- perdele de protecție
- zona verde amenajata

###### **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile și amenajările care **îndeplinesc** condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G. Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Poliția Sanitară.

###### **Utilizări interzise:**

-construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

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

Toate unitățile economice din acest **U.T.R.** se vor dezvolta în limitele actuale ale incintelor. Nu se vor autoriza construcții cu caracter productiv decât în limitele acestor unități teritoriale. Nu se va extinde zona de producție în detrimentul zonelor verzi plantate pentru protecție reglementate prin P.U.G. și Regulament. Se impune amenajarea unei plantații cu scop de protecție între zona industrială (UTR 26) și tabăra construcției rafinării (UTR 21). Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiză în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasă a activității și o incomodare între unitari în cadrul platformelor.

Integrarea în zona a construcțiilor noi se face cu respectarea și corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația lor având în vedere și documentațiile întocmite ca urmare a H.G. 834/1991.

###### **Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.**

Pentru toate construcțiile se vor asigura accese carosabile și pietonale, accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor. Vor fi prevăzute parcaje.

Pentru integrarea în plastica arhitecturală a acestor unități teritoriale este necesar să existe o preocupare în renovarea și modernizarea fondului construit, studierea fațadelor pentru găsirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta în special pentru unitățile teritoriale care se interferează cu zona de locuit.

**Indicatori urbanistici:**

În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1), corelate cu HCL nr. 48 din 24.02.2021, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

În conformitate cu prevederile pct. 6.9 din Anexa nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1): *"Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului".*

Având în vedere scopul emiterii prezentului certificat de urbanism, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici vor fi stabilite printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal, aceștia urmând a fi preluați împreună cu celelalte reglementări în certificate de urbanism ce se vor emite ulterior.

Se solicită certificatul de urbanism pentru: *"Schimbare funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare".*

**Utilități existente:**

În conformitate cu prevederile Autorizației de construire nr. 35 din 15.10.2021:

- ✓ *"accesul auto și pietonal în incintă se va face prin intermediul a două porți culisabile cu deschiderea de 6,00 metri, respectiv, 4,00 metri, amplasate pe latura sud-vestică din str. Avântului."*
- ✓ *"Nu se autorizează accesul propus pe latura nord-vestică acesta urmând să fie studiat în cadrul unui PUZ în care se va stabili destinația obiectivului împrejmuit."*

În conformitate cu prevederile Autorizației de construire nr. 42 din data de 29.06.2022, accesul la proprietate se realizează din drumul DJ nr. 119: Onești - Gura Văii.

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 solicitant pe cheltuiala acestuia, în baza unor proiecte de specialitate.

1. Având în vedere intenția beneficiarului privind schimbarea destinației zonei și condițiile specifice ale amplasamentului, 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, coroborate cu prevederile art. 36 alin.(1) și Anexei1 din Normele metodologice aprobate 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/operațiunii 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 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 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.

**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 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).

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

Având în vedere intenția privind schimbarea destinației construcțiilor existente pe amplasamentul proprietate și 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 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:**

**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**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 acestuia 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

- |   |            |  |                          |
|---|------------|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> canalizare           |            | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare electrică | cu energie | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare termică   | cu energie | <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**

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

- PLAN URBANISTIC ZONAL**

**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) – dacă este cazul.**

**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 : **13,00 lei**, conform chitanței nr. **0006902 din 29.01.2024.**

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 PRELUNGESTE 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**

.....  
**ARHITECT ȘEF**

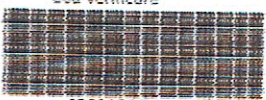
.....  
L.S.

.....

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  100163866459	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	Nr. cerere	3447
	pentru imobilul cu IE 65367, UAT Onești / BACĂU, Loc. Onești, Str. Avântului, Nr. 27	Ziua	06
		Luna	02
		Anul	2024

Teren: 5.401 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 5401mp  
 Plan detaliu



**Legenda**  
 — Intravilan  
 — Legea 165

JUDEȚUL BACĂU  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 ONEȘTI  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 25 din 26.02.2024  
 Arhitect șef.  
 (E.G.)



Sistem de proiectie Stereo 70