

R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂRE

**pentru aprobarea documentației de urbanism
„Plan Urbanistic Zonal – construire locuință individuală P+2E și Anexe, str. Calea
Bacăului, nr.203, municipiul Onești, județul Bacău”**

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 26 februarie 2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 76679/11.12.2024 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 76701/11.12.2024 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) și (5) și art.56 alin.(4) și (5) din Legea 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 nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești,

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. 77645/16.12.2024;

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) – Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – construire locuință individuală P+2E și Anexe, str. Calea Bacăului, nr.203, municipiul Onești, județul Bacău”, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Termen de valabilitate al P.U.Z : 5 ani de la data aprobării

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4206 mp teren, cu funcțiunea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe individuale și colective mici, cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat).

b) Utilizare funcțională

I - utilizări admise:

- 1) locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- 2) echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- 3) servicii, alimentație publică;
- 4) funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă,

dispensar, cabinet medical, etc.;

5) scuaruri publice.

II - utilizări admise cu condiționări:

- 1) funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incintă fără să încurce circulația din zonă;
- 2) se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere (service auto, ateliere, etc.), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

III - utilizări interzise: se interzic următoarele utilizări:

- 1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- 2) realizarea unor false mansarde;
- 3) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 4) construcții provizorii;
- 5) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- 6) depozitare en-gros;
- 7) depozități de materiale refoșibile;
- 8) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 10) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 11) stații de betoane;
- 12) autobaze;
- 13) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- 14) spălătorii chimice.

c) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

I - amplasarea clădirilor față de aliniament

- 1) clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- 2) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- 3) se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,5 metri pe străzi de categoria III.

II - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- 1) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 2) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cei puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 3) clădirile înșiruite se vor realiza doar prin cuplarea a minim 2 parcele (minim 600m), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (nou obținute) cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 4) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- 5) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura

posteroară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

III - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

IV -circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

V -staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

VI - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornișă sau parapet în caz de etaj retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

VII -aspectul exterior al clădirilor

- 1) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 2) se interzice realizarea unor mansarde false;
- 3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

VIII - condiții de echipare edilitară

- 1) toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 2) se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- 3) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 4) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de deținătorii rețelelor;
- 5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

IX - spații libere și spații plantate

- 1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 2) se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pământ vegetal (de adâncime-min 5m)
- 3) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 4) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

X - împrejurimi

- 1) împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
- 2) gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

d) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 30%

e) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - CUT maxim = 0,9

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Regim de înălțime = max.P+2E

Art.2 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești prin Direcția urbanism.

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- Direcției urbanism;

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumire obiectiv: Construire locuinta individuala P+2E si anexe, propunere introducere in intravilan
- 1.2. Beneficiar: GOLBAN IOAN.
- 1.3. Proiectant: S.C. URBANEFFECT SRL, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.
- 1.4. Amplasament: Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506

Datele metrice luate in considerare sunt cele preluate din documentatiile topometrice (Stereo 70).

Justificarea Investitiei:

Realizarea obiectivului se justifica astfel:

Premizele de dezvoltare a localitatii, in cadrul mai larg al zonei de influenta a capitalei, tendinta de extensie a zonei de locuire in zona irigata de infrastructura de circulatie, respectiv in interiorul conurbatiei metropolitane, favorizeaza in special satelizarea functiunilor.

- Terenurile sunt amplasate in apropierea caii de circulatie majore Strada Calea Bacaului, accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se din Strada Calea Bacaului.

- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.

- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, perturbarea alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

2. OBIECTUL Studiului

2.1. Prezentul studiu are ca obiect, propunere introducere teren in intravilan pentru Construire locuinta individuala P+2E si anexe.

Terenul este situat in partial in intravilanul Mun. Onesti (intr-o proportie foarte mica), dar si in extravilanul municipiului, conform Planului Urbanistic General. Terenurile din zona sunt atat terenuri proprietate privata, obtinute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cat si in domeniu public..

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel: 0723236491

Documentația are ca scop reglementarea terenurilor în ce privește:

- **regimul juridic**, Terenul în suprafața de 10.854 mp, este situat parțial într-un procent mic, în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform planșei de reglementări aferente PUG-ului terenul este în UTR 20.
Crearea unui regulament local astfel încât să permită construirea de locuințe;
- **regimul economic**, Categoria de folosință - "arabil". Destinația stabilită prin PUG aprobat, zona de locuit parțial intravilan - conf PUG -UTR 20- subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.
Prin urmare stabilirea unui regulament pentru schimbarea categoriei de folosință în "curți construcții"
- **regimul tehnic**, în speța regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism și normativelor conexe în vigoare.

2.2. prezentul studiu analizează numai proprietatea inițiatorului din punct de vedere al situației în limita administrativă a comunei Glina, și al utilizării funcționale, totalizând o suprafață de 14718 mp, situat în Loc Glina, Jud Ilfov, Tarla 25, parcela 18,19, 20, Nr. Cad. 5739 (intravilan)

În cadrul documentației sunt incluse și terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trasa străzii impuse.

2.3. Sursele de documentare pentru elaborarea studiului, sunt următoarele:

- **Baza topografică**
- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Onești
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;
- Certificat de urbanism Nr.201 din 16-08-2022 Primăria mun. Onești;

Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la bază :

- Legea nr. 350/2001 (și modificările acesteia) privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (și modificările acesteia) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea lor;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel: 0723236491

- Codul Civil;
- alte legi si normative in vigoare

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. INCADRARE IN TERITORIU

La nivelul teritoriului municipiului Onesti, terenul studiat este situat partial si teren extravilan - categoria de folosință "arabil" terenul se afla in nord vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea arterei de circulatii Strada Calea Bacaului, avand acces din aceasta printr-un teren ce apartine tot domnului Golban Ioan, prin drept de servitute de trecere auto si pietonal.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din Strada Calea Bacaului pe latura de sud vest a acesteia.

3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geografic mun. Onesti se afla in Judetul Bacau.:

1. la nord vest terenuri libere
2. la nord est teren prop privata Golban Ion (teren prin care se face accesul spre strada Calea Bacaului prin drept de servitute de trecere auto si pietonal)
3. la sud vest terenuri libere;
4. la sud est terenuri libere

Ca forma de relief predominanta Orașul intravilan este dispus pe terase naturale și antropice, dar și pe dealurile din preajmă, astfel se găsesc case la altitudinea medie de 300 m pe dealul Cucur și pe albia Troțușului, la altitudinea medie de 200 m. Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Cășin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Troțușului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

Din punct de vedere geomorfologic Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Troțuș, cu afluenții Oituz și Cășin.

Clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm. Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest. Vegetația este specifică zonei temperat-continentale: conifere, foioase, plante urcătoare dar și plante rare care se află în rezervația Perchiu (sit SCI), arie naturală protejată inclusă în situ de importanță comunitară - Dealul Perchiu.

Poziția geografică este 46° 13'N (latitudine) și 26° 47'E (longitudine), la circa 60 km SV de municipiul reședință Bacău.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

În zona care face obiectul studiului, sunt în mare majoritate încă terenuri cu culturi agricole, dar și terenuri destinate locuirii și serviciilor.

4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

4.1. Suprafața perimetrului studiat în documentația de urbanism, este de **10.854 mp**

4.2. Reglementările sunt necesare pentru construirea unei locuințe P+2E și anexo, introducerea terenului în intravilanul municipiului.

4.3. Forma regulată a perimetrului terenului, precum și dorința inițiatorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces liniare, care trebuie să corespundă necesităților de manevră a mijloacelor de transport auto și autospecialelor de stingere a incendiilor.

4.4. Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la rețelele stradale ce se vor dezvolta în profunzime în funcție de cerințe.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent studiului, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 20/30.11.1999 ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentația de urbanism și proiectele de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Studiului de Oportunitate.

5. AMPLASAMENT :

REGIMUL JURIDIC :

Imobilul în studiu, Imobilul, teren în suprafață de **10.854 mp**, este situat parțial într-un procent mic, în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice **Golban Ioan și Golban Daniela**, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI bacău-BCPI Onești. Porțiunea din imobil din intravilan nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire. Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 și nici în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren intravilan — categoria de folosință "curți construcții"; teren extravilan — categoria de folosință "arabil".

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel: 0723236491

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 20: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1. Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din data de 15.12.2022.

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. Calea Bacăului se află în zona de impozitare "0".

REGIMUL TEHNIC

Imobilul, teren în suprafață de 10.854 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat într-un procent foarte mic în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI Bacău — BCPI Onești.

Porțiunea de teren din intravilan este situată în UTR 20 — subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Suprafața de teren cuprinsă în intravilan nu prezintă caracteristicile unei parcele construibile.

6. DESCRIERE SITUATIE PROPUSA

În prezentul terenul este liber de orice construcție

Obiectul de investiție: propunere introducere teren în intravilan pentru Construire locuința individuală +2E și anexe

Se propune pentru zona studiată o unitate teritorială de referință nouă - **UTR La** - locuințe individuale cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat)

Edificabilul maxim va avea următoarele retrageri:

- 5,0 m de la limita intravilanului propus și 56,5 m față de limita posterioară a parcelei (teren aflat în extravilan)
- 6,0 m față de limita de proprietate din nord vest
- 3,0 m față de limita de proprietate din nord est
- 3,0 m față de limita de proprietate sud est

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CU: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+2^E si anexe (garaj foisor depozitari si piscina) precum si amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la acestea

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

P.O.T.=35% ; C.U.T.=0,9; Rh propus = P+2^E

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ			
	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
utr L a (teren propus intravilan)	locuire	1472,1	35
	spatiu verde	1953,9	46,5
	circulatii	780	18,5
	TOTAL partial	4206	100
		4206	38,7
teren extravilan	teren agricol	6648,06	100
	TOTAL partial	6648,06	100
		6648,06	61,3
TOTAL GENERAL	10854,06	100	

7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarului construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+2^E si anexe (garaj foisor depozitari si piscina) amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la acestea.

Se va avea in vedere amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la constructia propusa.

Accesul de face din drum Strada Calea Bacaului

Accesul auto si pietonal se face din Strada Calea Bacaului, parcare autovehiculelor se va face in incinta

8 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor **respecta** la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator.

PROTECTIA CALITATII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre infrastructura edilitara locala.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel: 0723236491

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre rețeaua de canalizare..

PROTECTIA AERULUI

Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor

Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca de pe parcelele propuse

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu vor exista surse de zgomot – funciunea majoritara fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instructiuni tehnice pentru proiectarea masurilor de protectiue acustica si antivibrativa la cladiri industriale”;

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice la cladiri”.

Spatiile din imediata vecinatate sunt zone de locuire.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu exista nici o sursa de radiatii in zona studiata.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI

Nu exista nici o sursa de poluare in zona studiata.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Obiectivul nu pune in pericol flora si fauna – terenul nu se gaseste intr-o zona protejata.

Nu e cazul a se prevede dotari, amenajari si masuri speciale de protectie a ecosistemelor terestre si acvatice.

GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseurile si resturile menajere se vor pre colecta in pubele tip stocare intr-o zone special amenajate (platforma impermeabilizata), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si obligat sa respecte prevederile Normelor de salubritate.

In conformitate cu prevederile Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel: 0723236491

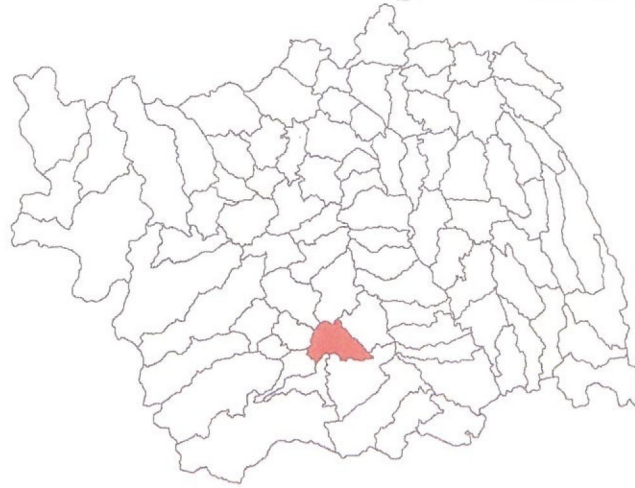
sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de producere a rezidurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii, cu pungi din material plastic, închise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmică, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

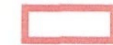
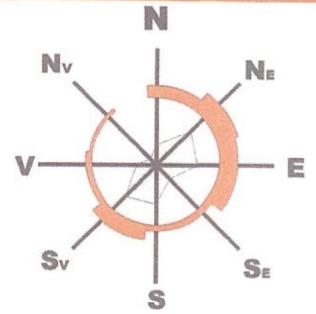
Nu e cazul să se prevadă asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației deoarece funcțiunea este de locuire.



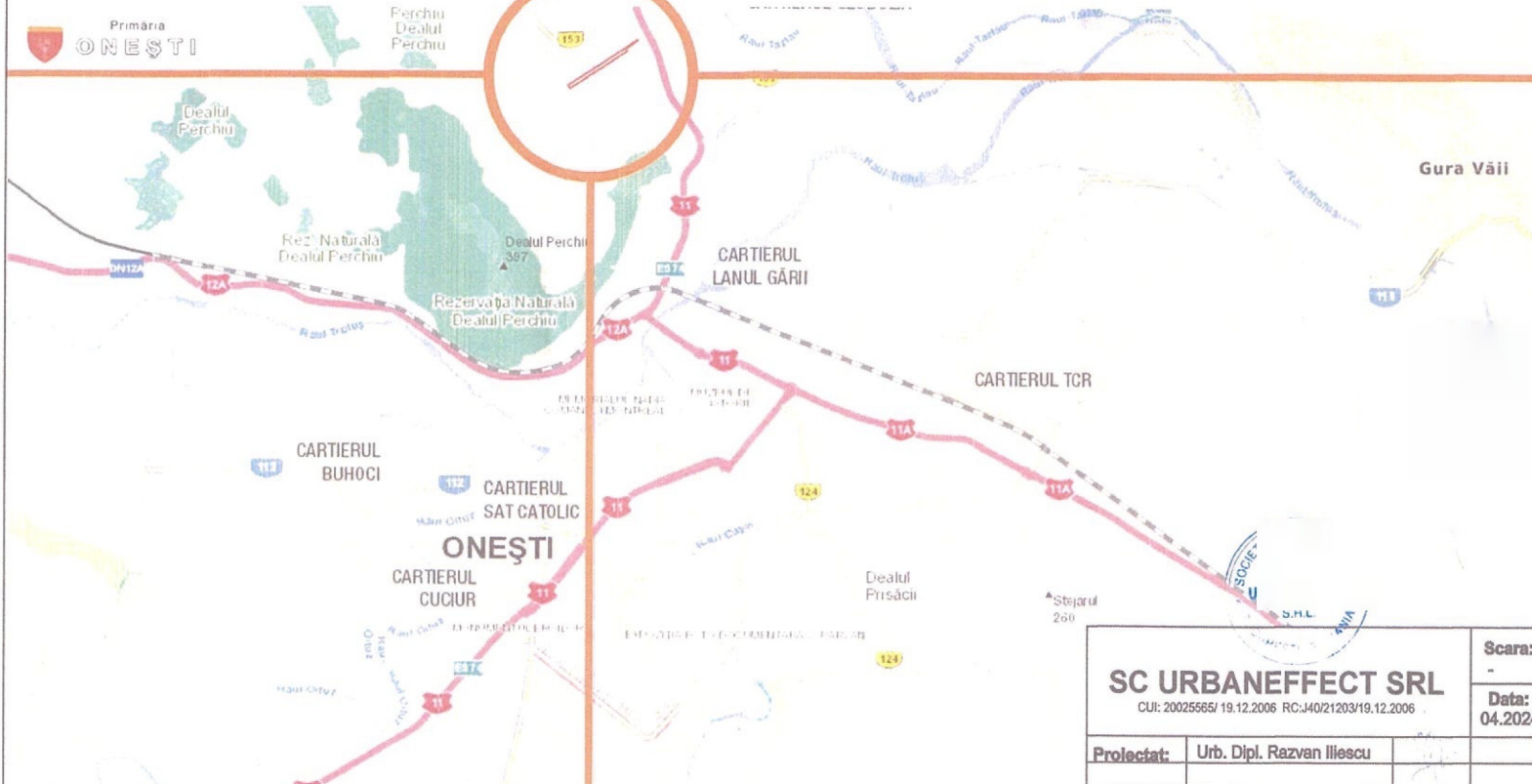
FOTO SATELIT



INCADRARE IN JUD. BACAU



teren studiat:
Mun. ONEȘTI, Jud BACAU
Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506



INCADRARE IN MUN. ONEȘTI

JUDEȚUL BACĂU
COMISIJA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
71.11.08/26
Semnătura ...

SC URBANEFFECT SRL CUI: 20025565/19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006		Scara: -	Beneficiar: GOLBAN ION	Pr. nr:
Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu		Data: 04.2024	Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onești, Judetul Bacau	Faza: P.U.Z.
INCADRARE IN ZONA				PL. Nr. 1

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL ONEȘTI

3 REGLE MENTAR I

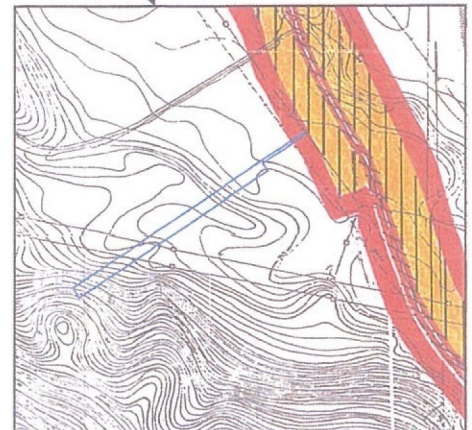
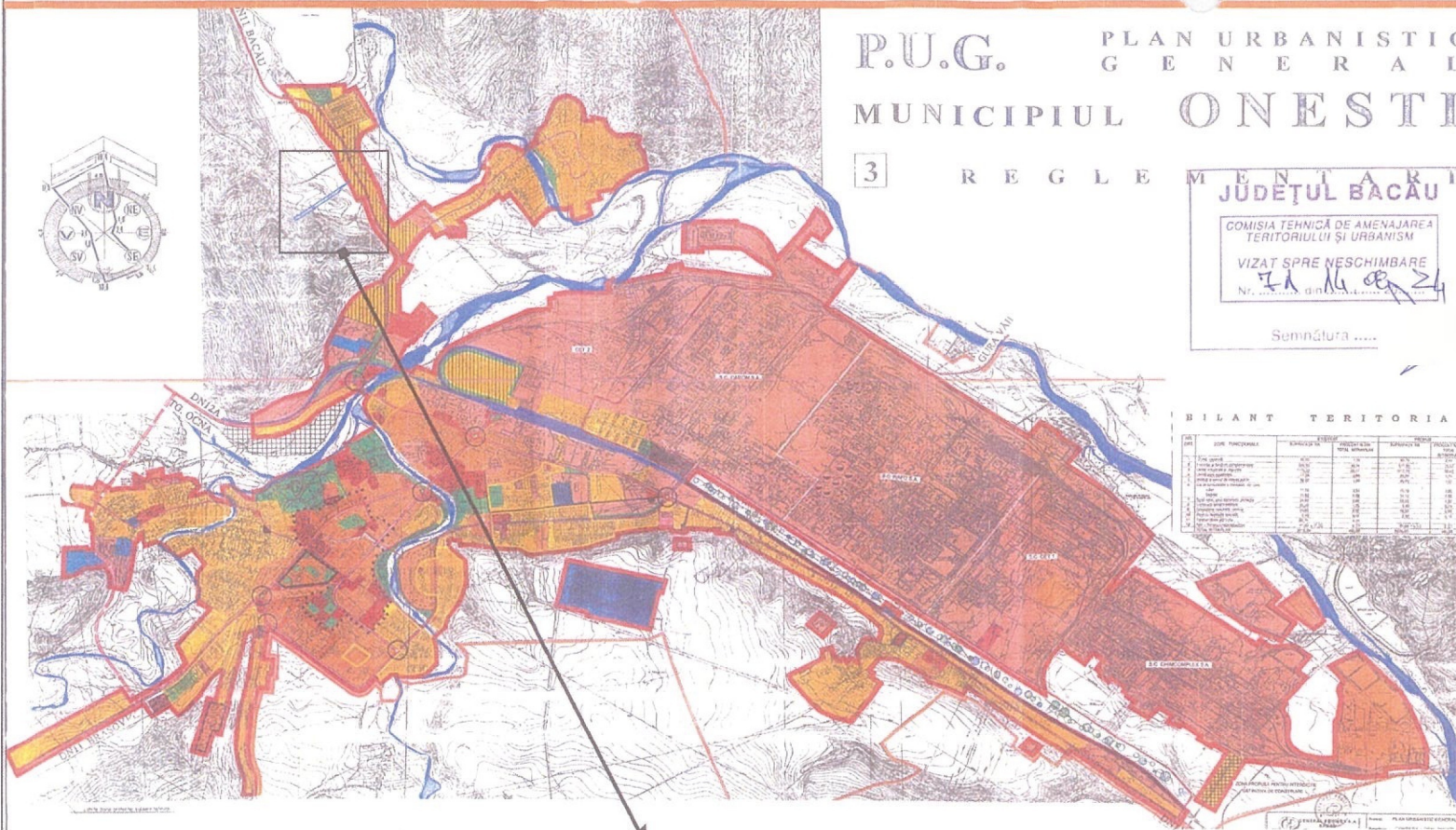
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 24 din 24.04.2024
Semnătura

BILANT TERITORIAL

ITEM	PROIECTAT	EXISTENT	REZERVAT	PROTEJAT
1. Ter. total	10000	10000	10000	10000
2. Ter. cu destinație specială	1000	1000	1000	1000
3. Ter. cu destinație agricolă	1000	1000	1000	1000
4. Ter. cu destinație industrială	1000	1000	1000	1000
5. Ter. cu destinație rezidențială	1000	1000	1000	1000
6. Ter. cu destinație comercială	1000	1000	1000	1000
7. Ter. cu destinație culturală	1000	1000	1000	1000
8. Ter. cu destinație sportivă	1000	1000	1000	1000
9. Ter. cu destinație recreativă	1000	1000	1000	1000
10. Ter. cu destinație ecologică	1000	1000	1000	1000

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA CU CONSTRUCȚII P, P+1
 - ZONA CU CONSTRUCȚII P+2,P+4
 - ZONA CU CONSTRUCȚII PESTE P+4
 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA AGENȚII ECONOMICI
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE
 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIER
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ȘI DE ECHIPARE TERITORIALĂ
 - ZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - ZONA CIRCULAȚIEI RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI
- AFERENTE**
- ZONA CIRCULAȚIEI FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APE
- DRUMURI**
- DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - ARTERA DE CIRCULAȚIE PROPUȘĂ (OCOLITOARE)
- STRAZI**
- STRĂZI EXISTENTE
 - STRĂZI PROPUȘE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE
 - INTERSECȚII NECESAR DE MODERNIZAT
- REGLEMENTARI**
- ZONE STUDIATE PROPUȘE PENTRU REALIZAREA DE NOI ANSAMBLURI DE LOCUINTE
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM P.U.Z
 - ZONE PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ, ARHITECTURALĂ, PEISAGISTICĂ
 - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - ZONA REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTARE
 - ZONA PLANTATĂ ÎN ZONA PLATFORMEI INDUSTRIALE BORZEȘTI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
 - ZONE CE NECESITĂ MĂSURI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE

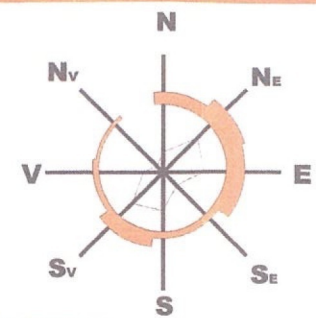
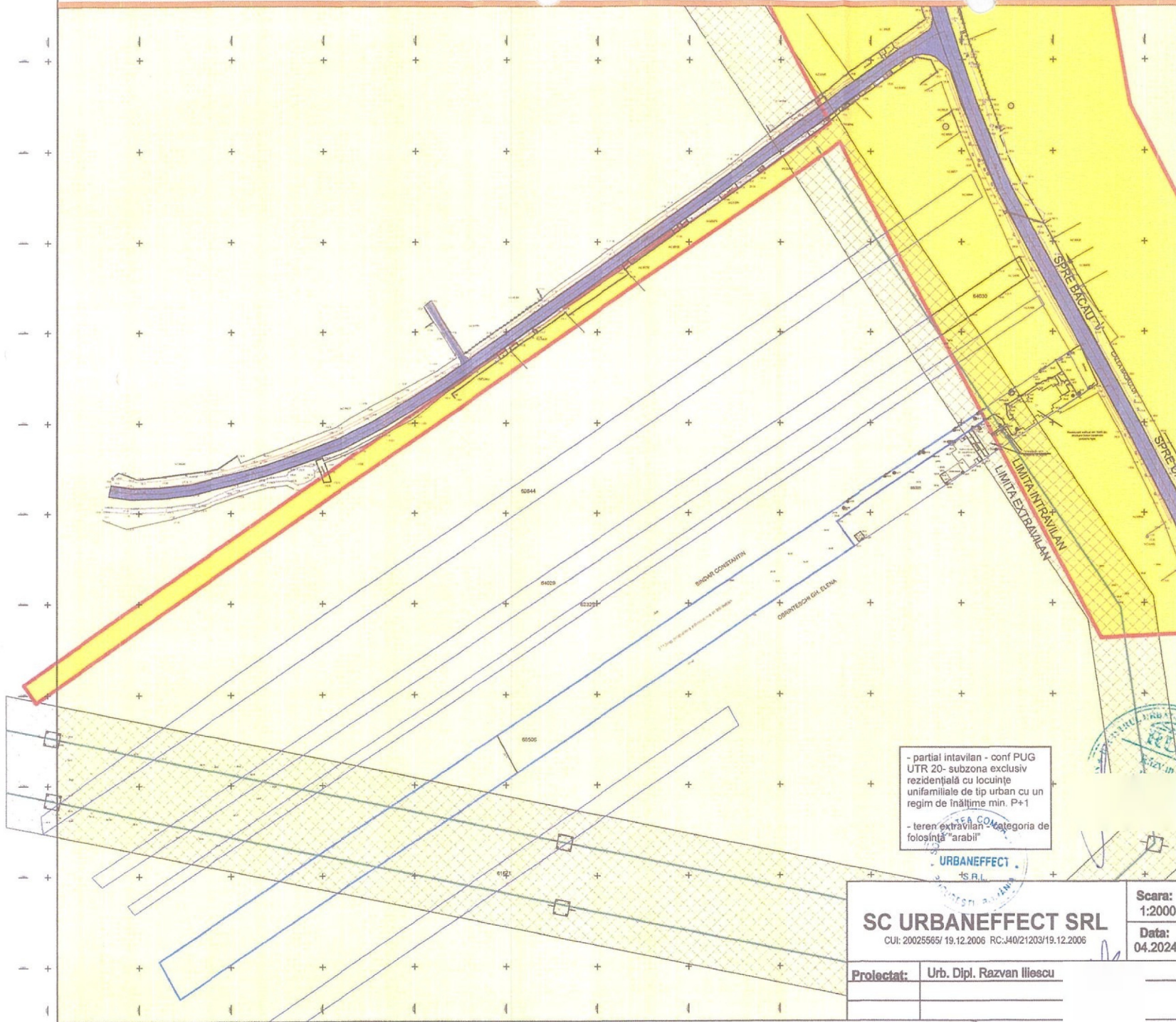


TEREN CE A GENERAT STUDIUL
Mun. ONEȘTI, Jud BACĂU
Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506

sc. 1:10000

<p>SC URBANEFFECT SRL CUI: 20025565/19.12.2006 RC:J40/21203/19.12.2006</p>	Scara:	Beneficiar:	Pr. nr.:
		GOLBAN ION	
<p>Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu</p>	Data:	<p>Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onesti, Judetul Bacau</p>	Faza:
	04.2024		P.U.Z
		INCADRARE IN P.U.G.	PL. Nr.
			2

Construire locuinta individuala P+2E si anexe



LEGENDA

- LIMITE**
 - limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent

- CIRCULATII**
 - Circulatii carosabile

- FUNCTIUNI**
 - terenuri agricole
 - locuire
 - LEA
 - zona de protectie LEA (37m)

- partial intravilan - conf PUG UTR 20- subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime min. P+1
 - teren extravilan - categoria de folosinta "arabil"

URBANEFFECT S.R.L.

JUDEȚUL BACĂU
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 71.04.2024
 Semnătura

SC URBANEFFECT SRL CUI: 20025565/19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006		Scara:	Beneficiar:	Pr. nr.:
		1:2000	GOLBAN ION	
Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Ilescu		Data:	Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onesti, Judetul Bacau	Faza:
		04.2024		PUZ
			ANALIZA FUNCTIONALA	PL. Nr.
				3

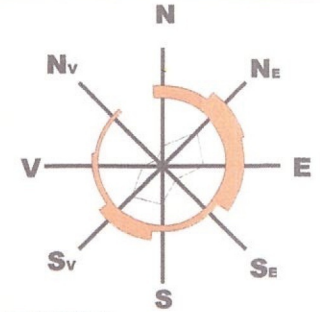
Construire locuinta individuala P+2E si anexe

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531937.042	635619.768	12.30
2	531947.908	635614.006	6.00
3	531953.159	635611.100	442.06
4	532209.277	635977.632	87.95
5	532249.440	636050.552	12.14
6	532256.227	636060.648	5.28
7	532251.652	636063.070	99.19
8	532195.396	635981.311	17.10
9	532181.623	635991.442	445.36
10	531932.657	635622.171	5.00

S(1)=10854,06mp P=1132,36m

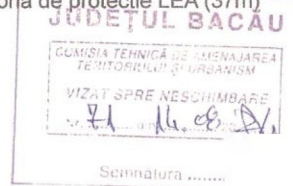
extindere intravilan prin
documentatii PUZ aprobate



LEGENDA

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent

- LEA**
- zona de protectie LEA (37m)



- TIP PROPRIETATE**
- proprietate publica
 - proprietate privata

Imobilul, teren in suprafata de 10.854 mp, este situat partial intr-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situandu-se in extravilanul municipiului Onești, in teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privata a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform extras de carte funciara nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI bacău-BCPI Onești

SC URBANEFFECT SRL
 CUI: 20025565/19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006

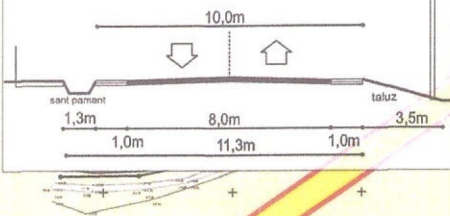
Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara: 1:2000	Beneficiar: GOLBAN ION	Pr. nr.:
Date: 04.2024	Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onești, Judetul Bacau	Faza: S.O.
SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR		PL. Nr. 4

Construire locuinta individuala P+2E si anexe

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ			
utr La (teren propus intravilan)	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
	locuire	1472,1	35
	spatiu verde	1953,9	46,5
	circulatii	780	18,5
	TOTAL partial	4206	100
teren extravilan	teren agricol	6648,06	100
	TOTAL partial	6648,06	100
	TOTAL GENERAL	10854,06	100

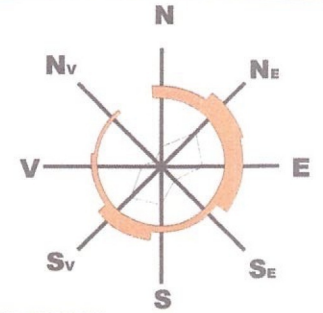
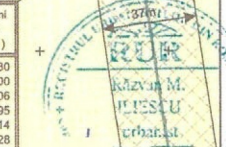
**sectiune A-A
Calea Bacaului**



extindere intravilan prin
cocumentatii PUZ aprobate

Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latun D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531937.042	635619.768	12.30
2	531947.908	635614.006	6.00
3	531953.158	635611.100	442.06
4	532200.277	635977.632	87.95
5	532249.440	636050.552	12.14
6	532256.227	636060.618	5.28
7	532251.552	636063.070	99.19
8	532195.396	635981.311	17.10
9	532181.623	635991.442	445.36
10	531937.042	635622.171	5.00

S(1) = 10854,06mp P=1132,36m



LEGENDA

- LIMITE**
 - limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - extindere intravilan (proponere)
- CIRCULATII**
 - Circulatii carosabile
 - acces pietonal
 - acces auto
- FUNCTIUNI**
 - terenuri agricole
 - locuire
 - LEA
 - zona de protectie LEA (37m)
- PROPUNERE**
 - edificabil maxim

S teren= 10854,06 mp
S teren propus spre introducere in intravila= 4206 mp
S teren extravilan =6668,06 mp

propunere:
utr La- zona locuire si functiuni complementare
P.O.T.= 35%
C.U.T.= 0,9
R max de inaltime= P+2E
R.H.. = 10m

SC URBAFFECT SRL
CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC:40/21203/19.12.2006

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Ilescu

Scara: 1:2000

Data: 04.2024

Beneficiar: GOLBAN ION

Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onesti, Judetul Bacau

REGLEMENTARI

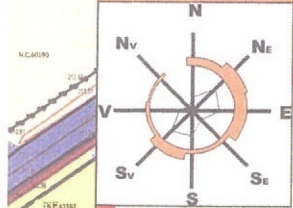
Pr. nr.:

Faza: PUZ

PL. Nr.

5

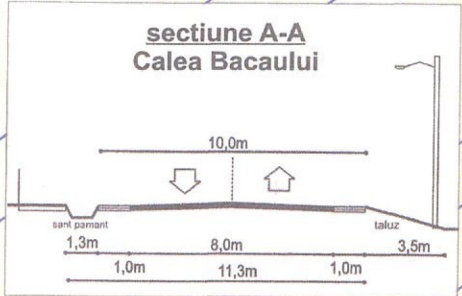
Construire locuinta individuala P+2E si anexe



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531937.042	635619.768	12,30
2	531947.908	635614.006	6,00
3	531953.158	635611.100	442,05
4	532200.277	635977.632	67,95
5	532249.440	636050.552	12,14
6	532259.227	636050.018	5,28
7	532251.552	636045.070	99,19
8	532195.396	635981.311	17,10
9	532181.628	635991.442	445,36
10	531932.657	635622.171	5,00

S(1)=10854,06mp P=1132,36mp



LEGENDA

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - extindere intravilan (proponere)
 - LEA
 - zona de protectie LEA (37m)
 - edificabil maxim
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii de incinta/parcari
 - acces pietonal
 - acces auto
- FUNCTIUNI**
- terenuri agricole
 - spatii inierbate(curti)
 - locuire
 - servicii (restaurante, cazare, etc)
 - anexe/garaje

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 71 din 14.08.2024
Semnatura

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ

utr L.a (teren propus intravilan)	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
	locuire		1472,1
spatiu verde		1953,9	46,5
circulatii		780	18,5
TOTAL partial		4206	100
		4206	38,7
teren extravilan		6648,06	100
TOTAL partial		6648,06	100
TOTAL GENERAL		10854,06	100

S teren= 10854,06 mp
S teren propus spre introducere in intravila= 4206 mp
S teren extravilan = 6668,02 mp

proponere:
utr La- zona locuire si functiuni complementare
P.O.T.= 35%
C.U.T.= 0,9
R max de inaltime= P+2E
R.H.. = 10m

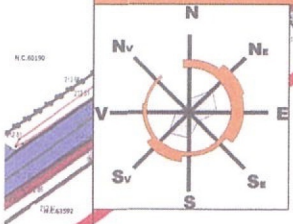
SC URBANEFFECT SRL
CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara: 1:2000
Data: 04.2024

Beneficiar: GOLBAN ION
Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onesti, Judetul Bacau

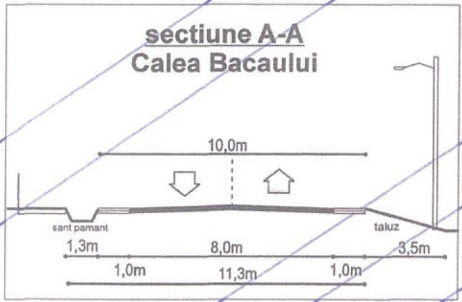
MOBILARE URBANA
Pr. nr.:
Faza: PUZ
PL. Nr.: 6



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latuturi D(i,i+1)
1	531937.042	635819.768	12.30
2	531947.908	635814.006	6.00
3	531953.158	635811.100	442.00
4	532200.277	635977.632	67.95
5	532249.440	636050.552	12.14
6	532256.227	636060.118	5.28
7	532251.552	636063.070	99.19
8	532195.396	635981.311	17.10
9	532181.625	635991.442	445.56
10	531937.657	635622.171	5.00

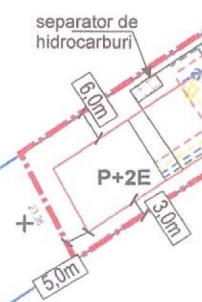
S(1)=10854.06mp P=1132.36mp



JUDEȚUL BACĂU
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
 TERITORIULUI ȘI URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 N. 41 din 14.08.2024
 Semnătura

LEGENDA

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - extindere intravilan (propunere)
 - LEA
 - zona de protectie LEA (37m)
 - edificabil maxim
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii de incinta/parcari
 - acces pietonal
- RETELE**
- retele existente
- gaze
 - electrice
 - apa
 - cannal
- retele propuse
- separator de hidrocarburi



S teren= 10854,06 mp
 S teren
 propus spre introducere n intravilan= 4206 mp
 S teren extravilan = 6668,02 mp

propunere:
 utr La- zona locuire si functiuni complementare
 P.O.T.= 35%
 C.U.T.= 0,9
 R max de inaltime= P+2E
 R.H.. = 10m

SC URBANEFFECT SRL
 CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC:J40/21203/19.12.2006

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara: 1:1000	Beneficiar: GOLBAN ION	Pr. nr.:
Data: 04.2024	Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506, Mun. Onesti, Judetul Bacau	Feza: PUZ
	RETELE EDILITARE	PL. Nr. 7

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ GOLBAN IOAN cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Bacău , municipiul/orașul/comuna Onești, sectorul -, cod poștal -, str.Pajura, nr.4, bl. 4, sc.D, et. 3, ap. 91, telefon/fax 0744 688 111, e-mail -, înregistrată la nr. 66601 din 31.10.2024, 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. 6 din 03.12.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " **CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALA P+2E SI ANEXE"-Strada Calea Bacăului nr. 203, Municipiul Onești, jud. Bacău, România"** terenul studiat, S =10.854,00 mp (număr cadastral 68506) este proprietatea domnului Golban Ioan, fiind poziționat în extravilanul și intravilanul Municipiului Onești, în UTR 20 - subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Terenul este delimitat la N-E de Strada Calea Bacăului, la S-E - proprietăți private libere de construcții, la S-V - proprietate privată liberă de construcții, la N-V - proprietăți private libere de construcții.

Suprafața studiată prin PUZ: 10.854,00 mp. Suprafața reglementată prin PUZ: 4206,00 mp.

Inițiatori: **GOLBAN IOAN**

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: **URB. RAZVAN ILIESCU**

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

Terenul reglementat este situat parțial în extravilan, parțial în intravilan, în UTR 20 - ZONA DE LOCUIT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

- comerț;
- servicii profesional-sociale și personale;
- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise:

- comerț și servicii sociale, profesionale;
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor;
- amenajări spații verzi;
- accesuri pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- retragerea construcțiilor la o distanță de 22.00 m față de axul străzii Calea Bacăului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime - minim S+P+1;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat în vigoare, nu sunt reglementate valori pentru h max.

Înălțimea construcțiilor (art. 31 din RGU)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și tradițiile locale. Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor artere principale.

Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generate de amplasarea parcajelor.

Indicatori urbanistici

În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la RGU, aprobat prin HG nr. 525/ 1996(r), corelat cu prevederile HCL nr. 48/ 24.02.2021:

„Până la aprobarea noului plan urbanistic general actualizat, pentru emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în funcție de destinația care urmează să fie amplasată

construcția și condițiile de amplasare a terenului, se va utiliza procentul maxim de ocupare a terenului (POT) extras din Anexa nr. 2 a regulamentului general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, republicată, valoarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) modificându-se corespunzător regimului de înălțime al zonei prevăzut în planul urbanistic general, în vigoare:"

POT max=35%

CUT max=0,7

Accesul la imobil se realizează din strada Calea Bacăului, prin intermediul unui teren proprietate privată a aceluiași investitor, cu nr. cad. 68505.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4206 mp teren, cu funcțiunea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe individuale și colective mici, cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat).

Utilizare funcțională

- *utilizări admise:*

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- servicii, alimentație publică;
- funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă, dispensar, cabinet medical, etc.;
- scuaruri publice.

- *utilizări admise cu condiționări:*

- funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incintă fără să încurce circulația din zonă;
- se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere (service auto, ateliere, etc), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- *utilizări interzise:*

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de preolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- spălătorii chimice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- *amplasarea clădirilor față de aliniament*

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,5 metri pe străzi de categoria III;

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile înșiruite se vor realiza doar prin cuplarea a minim 2 parcele (minim 600m), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (nou obținute) cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- circulații și accese

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

- staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornișă sau parapet în caz de etaj retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- condiții de echipare edilitară

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de deținătorii rețelilor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

- spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pământ vegetal (de adâncime- min 5m)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- *împrejmuiri*
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Regim de înălțime = max. P+2E

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14 **august 2024** se emite punctul de vedere ~~favorabil/cu condiții nefavorabil~~ Planului urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația ce 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 toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 201 din 16.08.2022, emis de Primăria Municipiului Onești, cu valabilitate până la data de 16.08.2025.

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.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului ;
- Primăria Orașului ;
- Primăria Comunei

**) 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
CONSILIUL JUDETEAN BACAU
[autoritatea administrației publice emitente³⁾]

Arhitect-șef

Avand in vedere cererea adresata de **GOLBAN IOAN**, cu domiciliul în municipiul **Onești**, strada **Pajura**, judetul **Bacau**, înregistrată la nr. **21365** din **05.08.2024**, 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. 71
din 14.08.2024

pentru **Planul urbanistic zonal pentru³⁾ "CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E SI ANEXE"** – **Strada Calea Bacaului nr. 203, Municipiul Onești, jud. Bacău, România**, terenul studiat, **S = 10.854,00 mp** (numar cadastral 68506) este proprietatea domnului Golban Ioan, fiind poziționat în extravilanul și intravilanul Municipiului Onești, în **UTR 20** – subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Terenul este delimitat la N-E de Strada Calea Bacaului, la S-E – proprietati private libere de constructii, la S-V – proprietate privata libera de constructii, la N-V - proprietati private libere de constructii.

Suprafata studiata prin PUZ: 10.854,00 mp; Suprafata reglementata prin PUZ: 4206,00 mp

Inițiatori: **GOLBAN IOAN**

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: URB. RAZVAN ILIESCU

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

Terenul reglementat este situat partial in extravilan, partial in intravilan, in:

- **UTR 20 - ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Funcțiunile complementare admise în zona-

- comerț;

- servicii profesional-sociale și personale;

- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise:

- comerț și servicii sociale, profesionale;

- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari;

- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor;

- amenajări spații verzi;

- accesuri pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări interzise

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;

- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- retragerea construcțiilor la o distanță de 22.00 m față de axul străzii calea Bacaului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime - minim S+P+1.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat în vigoare, nu sunt reglementate valori pentru h max.

Înălțimea construcțiilor (art.31 din RGU)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului. Zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zona și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturală, precum și tradițiile locale. Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor artere principale.

Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generate de amplasarea parcajelor.

Indicatori urbanistici

În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la RGU, aprobat prin HG nr. 525/ 1996(r), corelat cu prevederile HCL nr. 48/ 24.02.2021:

„Pana la aprobarea noului plan urbanistic general actualizat, pentru emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în funcție de destinația care urmează să fie amplasată construcția și condițiile de amplasare a terenului, se va utiliza procentul maxim de ocupare a terenului (POT) extras din Anexa nr. 2 a regulamentului general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, republicată, valoarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) modificându-se corespunzător regimului de înălțime al zonei prevăzut în planul urbanistic general, în vigoare.”

POT max=35%

CUT max=0,7

Accesul la imobil se realizează din strada Calea Bacaului, prin intermediul unui teren proprietate privată a aceluși investitor, cu nr. cad. 68505.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4206 mp teren, cu funcțiunea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe individuale și colective mici, cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat).

Utilizare funcțională

- utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- servicii, alimentație publică
- funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă, dispensar, cabinet medical, etc,
- scuaruri publice.

- utilizări admise cu condiționari:

- funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incinta fără să incurce circulația din zonă
- se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere (service auto, ateliere, etc), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- utilizări interzise:

- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- spălătorii chimice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- *amplasarea clădirilor față de aliniament*
- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,5 metri pe străzi de categoria III;
- *amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile înșiruite se vor realiza doar prin cuplarea a minim 2 parcele (minim 600m), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (nou obținute) cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- *circulații și accese*
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct
- *staționarea autovehiculelor*
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- *înălțimea maximă admisibilă a clădirilor*
- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornisa sau parapet în caz de etaj retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- *aspectul exterior al clădirilor*
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- *condiții de echipare edilitară*
- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de deținătorii rețelelor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- *spații libere și spații plantate*
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pamant vegetal (de adâncime- min 5m)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- *împrejmuiri*
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 mp

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Regim de înălțime = max P+2E

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.08.2024 și a completării/modificării documentației cu recomandările Comisiei, se emite punctul de vedere **favorabil** Planului Urbanistic Zonal prezentat, motivat de: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul punct de vedere este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația 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.

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 punct de vedere este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 201 din 16.08.2022, emis de **Primăria Municipiului Onesti.**

.....

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECȚIA URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **URBANEFFECT S.R.L.**, în calitate de împuternicit al p.f. **Golban Ion**, cu domiciliul/sediul²⁾ în municipiul/orășul/comuna **BUCUREȘTI**, satul -, sectorul 6, cod poștal -, str. Drumul Taberei, nr.98, bl. C2, sc. -, et. -, ap. 49, telefon/fax **0723236491**, înregistrată la nr. **71848** din **01.11.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 14 din 01.11.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾

CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2 E SI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN generat de imobilul⁴⁾: zona reglementată în vederea construirii unei locuințe individuale propuse de beneficiar este alcătuită din următorul imobil, ce urmează a fi introdus parțial în intravilanul municipiului Onești: Imobil cu **NC 68506**, reprezentând teren în suprafață de 10 854, 00 mp - cu categoria de folosință a terenului intravilan de „curți construcții”, iar categoria de folosință a terenului extravilan, arabil pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 201** din data de **16.08.2023**, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de:

- la nord vest:
 - teren proprietate privată liber de construcții;
- la nord est :
 - teren prop privata Golban Ion (teren prin care se face accesul spre strada Calea Bacaului prin drept de servitute de trecere auto și pietonal);
 - ;
- la sud vest:
 - teren proprietate privată liber de construcții;
- la sud est :
 - teren proprietate privată liber de construcții;

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr. 201 din data de 16.08.2023, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat este constituit din lotul cu **NC 68506**, proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioana și Golban Daniela.

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Pentru asigurarea constructibilității parcelei situată în extravilan, studiul de oportunitate propune introducerea acestui teren în intravilanul municipiului Onești, într-o unitate teritorială de referință nouă de UTR L a - locuințe individuale cu regim de înălțime **P, P+2**, regim cuplat, izolat.

Funcțiunile propuse sunt:

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare pentru suprafața de 4206, 00 mp, reprezentând 38,75 % din totalul amplasamentului.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime admise prin studiu)

Bilanț teritorial pentru lotul ce a generat PUZ			
	funciuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
UR L a locuințe propus	locuințe	1472,1	35
	circulație	780	18,5
	TOTAL parțial	4206	100
		4206	38,7
teren extravilan	teren agricol	6648,06	100
	TOTAL parțial	6648,06	100
		6648,06	61,3
	TOTAL GENERAL	10854,06	100

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

Asigurarea tuturor cheltuielilor aferente echipării edilitare cade în sarcina beneficiarului conf. prevederilor HG nr.525/1996(r1), art.13, alin.(2) conform art. 91 din Legea 18/1991.

Parcela se va racorda la rețelele publice existente în zonă, respectiv de distribuție a apei potabile, a energiei electrice, a gazelor naturale și de canalizare fiind permise și soluții alternative independente prin echiparea cu instalații de captare a energiei solare, panouri fotovoltaice, centrale termice individuale, etc. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua publică existentă în zonă.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din drumul public existent Calea Bacaului, nr. cad. 64110, prin intermediul aleilor carosabile și pietonale din interiorul incintei.

Numărul locurilor de parcare se va dimensiona pentru locuința propusă, conform Anexei nr.5 din HG nr.525/1996(r1).

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 funcțiunea propusă nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru Calea Bacaului din care va rezulta accesul la parcelă.

6. Acord uri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Ridicare topografică vizată OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bacău;
- Plan pentru gestionarea deșeurilor – faza P.U.Z.;
- Protecția Mediului;
- Transelectrica;
- Del Gazgrid S.A.;
- Avizul de principiu al Consiliului Local Onești ce se va obține înaintea Avizului Consiliului Județean Bacău- cf. Anexa nr.1 din Legea 350/2001;
- Aviz Consiliul Județean Bacău cf. anexa nr.1 din Legea 350/2001;

* lista avizelor poate suferi modificari.

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;
- 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;
- Legeii nr. 52/2003 privind transparența 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 Certificatului de urbanism nr. 201 din 16.08.2023, emis 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 (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratori 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 URBANEFPECT S.R.L., respectiv de Urb. Dipl. Razvan Iliescu, 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

Nr. 45660 din 29.07.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 201 din: 16.08.2022.

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **GOLBAN IOAN** cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **Onești**, sectorul -, cod poștal -, str. **Pajura**, nr. -, bl. **4**, sc. **D**, et. **3**, ap. **51**, telefon/fax **0744 688 111**, e-mail -, înregistrată la nr. **45660** din **29.07.2022**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **Calea Bacăului**, nr. **203**, bl -, sc -, et -, ap -, sau identificat prin nr. cad. **68506**; C.F. nr. **68506**, 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 10.854 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat într-un procent foarte mic în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI bacău – BCPI Onești.

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), 12 alin. (4) și ale art. 109 din Legea nr. 123/2012, precum și ale art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

Porțiunea din imobil din intravilan nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire, iar pentru porțiunea din imobil din extravilan autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată (Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991(r2)).

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren intravilan – categoria de folosință "curți construcții"; teren extravilan – categoria de folosință "arabil".

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 20: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1. Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din data de 15.12.2022.

EX. ARHIVA

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. Calea Bacăului se află în zona de impozitare "D".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul, teren în suprafață de 10.854 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat într-un procent foarte mic în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Porțiunea de teren din intravilan este situată în UTR 20 – subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Suprafața de teren cuprinsă în intravilan nu prezintă caracteristicile unei parcele construibile.

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 rețele 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 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 indicatorilor de control.

Reglementări urbanistice aferente UTR20 - extras din PUG:

"Funcțiunea dominantă a zonei

Este exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț
- servicii profesional- sociale și personale
- spații verzi amenajate

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

- comerț și servicii sociale, profesionale
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor.
- amenajări spații verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje

Utilizări interzise

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În conformitate cu prevederile cap. II pct. 1.3. lit.a) din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat, în vigoare "Se impune o retragere a construcțiilor la o distanță de 22 metri față de

axul străzii Calea Bacăului”.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,

Pentru aceste UTR-uri dispuse la drumuri naționale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național în scopul evitării accesului carosabil pentru fiecare locuința din DN.

Se va avea în vedere și reglementările impuse prezentate în cap. II, la zona funcțională respectivă (pag.17).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

a) Caracteristici ale parcelelor

- să aibă o suprafață minimă de **250 mp.** în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zona și **750 m.** când lipsesc fiind necesare amenajări locale. În cadrul acestor UTR-uri s-au realizat parcele și cu suprafețe mai mari de **300 m.** având în vedere proprietatea privată a terenului parcelat.
- să aibă o lățime minimă la strada de **9 m.** în cazul locuințelor cuplate și minim **12 m.** în cazul locuințelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile din regulament stabilesc limita minimă. În baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametri cum ar fi:

- -respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei
- -punerea în valoare a mediului natural

În cazul UTR-urilor sus menționate locuințele individuale sau cuplate au un regim de înălțime minim **S+P+1**

c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor drumuri naționale la intrare în Municipiul Onești.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

a) Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

b) Spații verzi

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și protecției stradale (Legea nr. 137/1995).

c) Împrejurimi

În condiția prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi.

- împrejurimi de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioare realizată din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se ca toate elementele definitorii aparțin spațiului

EX. ARHIVA

public.

În vederea conservării caracterului zonei se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor. Porțile se vor deschide spre incinta”.

Indicatori urbanistici:

În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HG nr. 525/1996 (r1) , corelate cu prevederile HCL nr. 48 din data de 24.02.2021, **POTmax=35%; CUTmax=0,70.**

Prin RLU nu sunt reglementate valorii pentru CUI și pentru hmax.

Se solicită certificatul de urbanism pentru construire locuință individuală. Ținând seama de caracteristicile terenului cuprins în intravilan, ce nu permit construirea, pentru realizarea investiției se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Utilități existente: Accesul la parcelă, preexistent, se realizează din strada Calea Bacăului, prin intermediul unui teren ce este înscris în cartea funciară a UAT Onești sub nr. 68505.

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General aprobat, în vigoare:

”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”.*

”Pentru a fi construibile terenurile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- *asigurarea accesului la un drum public*
- *asigurarea echipării tehnico edilitare”*

”Sunt considerate loturi construibile numai acelea ce îndeplinesc aceste condiții”.

În conformitate cu prevederile art. 25 din RGU: *”(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri”.

În această situație, ținând seama de reglementările de mai sus se impune constituirea unui drept de servitute de trecere pe parcela cu nr. cad. 68505, ce se va nota în cartea funciară.

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 pe cheltuiala beneficiarului.

1. Având în vedere intenția de construire, pentru a se putea autoriza executarea investiției propuse este necesară inițierea, elaborarea, avizarea, aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ și RLU aferent) ca urmare a prevederilor art.47 alin.(3) din Legea 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

cadru 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;
Indicativul propus;
- 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 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 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 ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, "Pentru obținerea acordurilor și avizelor, odată cu cererea de emitere a acestora, beneficiarul anexează părți din PUZ - piese scrise și desenate - cuprinzând domeniul pentru care se solicită acordul sau avizul".

De asemenea "Solicitarea avizelor/acordurilor asupra PUZ se face în momentul realizării unui consens asupra propunerilor și reglementărilor din PUZ, între beneficiar (inclusiv populație) și elaboratorul PUZ".

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

EX. ARHIVA

- 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 streășină.

În conformitate cu prevederile art. 23 alin. (3) din Legea nr. 50/1991 (r2): *"Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală"*.

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 :

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

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 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)**
 -extras de carte funciară pentru parcela cu nr. cad. 68505, în care se va nota dreptul de servitute de trecere în favoarea parcelei cu nr. cad. 68506.
 -extras de carte funciară pentru imobilul cu nr. cad. 68506 în care se va nota adresa poștală 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. c¹) din L50/1991 (r2) – pentru lucrări de bransamente pe domeniul public, dacă este cazul

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. "Raja" S.A. Constanța – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri |
| <input checked="" type="checkbox"/> Canalizare - S.C. "Raja" S.A. Constanța – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - S.C. Orange România Communications S.A. (fostă S.C. Telekom | <input checked="" type="checkbox"/> Acord autentificat al vecinilor, necesar sau nu, funcție de amplasarea construcției și prevederile |

EX. ARHIVA

- | | | |
|---|--|---|
| | România
Communications" S.A.) | Codului Civil |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică, inclusiv pentru liniile de 110 kV – S.C. Delgaz Grid S.A. Tg. Mureș | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - Compania Romprest Service S.A. – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Fântânele, nr. 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Certificat de nomenclatură stradală |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu (pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor) | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

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

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> O.C.P.I Bacău | <input checked="" type="checkbox"/> Aviz de oportunitate al arhitectului șef al mun. Onești | <input checked="" type="checkbox"/> Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism de la nivelul CSJ Bacău, în temeiul art. 37 alin. (1 ²) din Legea nr. 350/2001 |
| <input type="checkbox"/> Aviz Ministerul Culturii cf. Anexa nr. 1 din Legea nr. 350/2001 | <input checked="" type="checkbox"/> Avizul de principiu al Consiliului Local Onești, ce se va obține înaintea avizului Consiliului Județean Bacău – cf. Anexa nr. 1 din Legea nr. 350/2001 | <input checked="" type="checkbox"/> Avizul Consiliului Județean Bacău cf. Anexa nr. 1 din Legea nr. 350/2001 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aviz Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Bacău | <input checked="" type="checkbox"/> Avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, cf. art. 47 ¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 | |

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

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) | <input checked="" type="checkbox"/> Studiu verificat | <input checked="" type="checkbox"/> geotehnic | <input checked="" type="checkbox"/> 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.

Am primit un exemplar 8.09.2022
Achitat taxa de : **115,00 lei**, conform Chitanței nr. **1762** din **29.07.2022**,
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de *08.09.2022*
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**

16.08.2024 *16.08.2025*
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.

Achitat taxa de : *35,00* lei, conform Chitanței nr. din *0035966 / 22.07.2024*
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de *08.08.2024*

EX. ARHIVA *Am primit un exemplar 1-08-2024*

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind avizarea de principiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău” și a Planului Urbanistic Zonal – „Construire locuințe individuale P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan și parcelare teren NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 08 iulie 2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 39362/01.07.2024 al Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 39363/01.07.2024 al Direcției urbanism, 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;

Ținând seama de Cererea nr.37801/21.06.2024 a dlui. Golban Ioan prin care solicită avizarea de principiu a documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău”, Certificatul de urbanism nr.201/16 august 2022 și în Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 14/01.11.2023, solicitat în conformitate cu Anexa nr.1 din Legea 350/2001 pentru etapa de avizare ca fiind obligatoriu a fi obținut înaintea avizului Consiliului Județean, Raportul consultării și informării publicului et. I – intenție de elaborare nr. 20542/27.03.2024 respectiv et II - Elaborare propuneri nr. 31653/22.05.2024;

Ținând seama de Cererea nr. 37805/21.06.2024 a dl. Sachelaru Vasile prin care solicită avizarea de principiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan și parcelare teren NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău, Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești nr. 15/02.11.2023, solicitat în conformitate cu Anexa nr.1 din Legea 350/2001 pentru etapa de avizare ca fiind obligatoriu a fi obținut înaintea avizului Consiliului Județean.. Raportul consultării și informării publicului et. I – intenție de elaborare nr. 23533/09.04.2024 respectiv et II - Elaborare propuneri nr. 31651/22.05.2024;

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, Ordinul nr.121 din 01 aprilie 2024 a Prefectului Județului Bacău;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. c), art.163, alin.(1), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se emite avizul de principiu favorabil pentru Planul Urbanistic Zonal „Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun. Onești, jud. Bacău” conform documentației prezentate în Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

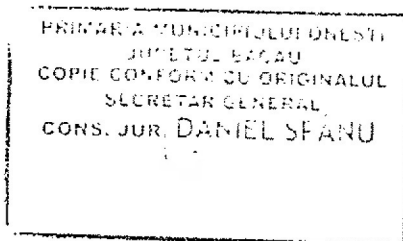
Art.2 - Se emite avizul de principiu favorabil pentru Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan și parcelare teren NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău” conform documentației prezentate în Anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 - Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Viceprimarul Municipiului Onești, cu atribuții de primar, prin Direcția urbanism.

Art.4 - Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Viceprimarului Municipiului Onești, cu atribuții de primar;
- Direcției urbanism;

Nr.138
Din 08 iulie 2024
SD/BR





ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

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

Structura Arhitect Șef

Nr. înregistrare 26794 / 04.10.2023

Către: Primăria Municipiului Onești

În atenția: domnului Arhitect Șef

E-mail: urbanism@onesti.ro, cosmin.bruma@onesti.ro

Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „Construire locuință individuală”,
Calea Bacăului, nr. 203, Onești, jud. Bacău

Vă aducem la cunoștință faptul că în urma eliberării de către Primăria municipiului Onești a Certificatului de urbanism nr. 201/16.08.2022 în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Construire locuință individuală” în municipiul Onești, Calea Bacăului, nr. 203, nr. cadastral 68506, la Consiliul Județean Bacău a fost înregistrată cererea nr. 9095/04.04.2023 privind emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) referitor la Studiul de oportunitate. În urma adresei Consiliului Județean Bacău nr. 9095/20.04.2023, prin care au fost transmise solicitantului observațiile CTATU, ne-a fost înaintată documentația modificată spre a fi analizată în următoarea ședință a comisiei.

Documentația modificată depusă de solicitant a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 22.09.2023. Au fost înregistrate 9 voturi favorabile, 2 voturi nefavorabile și 2 abțineri. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- Utilizarea neeficientă a terenului – necorelare cu vecinătățile – nu este un PUZ,
- Se va depune documentația în vederea obținerii notificării sanitare,
- PUZ implică analiza vecinătăților; accesul, drumul de servitute ineficient,
- Dezvoltarea tentaculară a intravilanului generează costuri suplimentare pentru asigurarea accesului și a utilităților, precum și distanțe mai mari până la zonele de dotări publice.

Solicitantul a fost îndrumat să se adreseze Primăriei municipiului Onești pentru obținerea avizului de oportunitate.

Cu stimă,

Președinte,
Valentin Ivancea

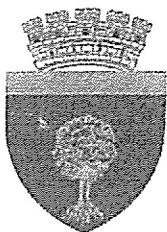
Semnat digital de catre:
Palea Valentin
Data: 04.10.2023 15:14:42

p. Arhitect Șef,
Cristina Racoveanu

Semnat digital de catre:
Racoveanu Cristina
Data: 04.10.2023 14:54:37

Întocmit,
Ecaterina Laura Beuran

Semnat digital de catre:
Ecaterina-Laura Beuran
Data: 04.10.2023 14:10:56



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 20542/27.03.2024

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

Nr. _____ din _____

**DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

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

**Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan ,
Calea Bacăului, nr.203, 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 locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan ,
Calea Bacăului, nr.203, 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:	Elaborare PUZ - Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău generat de imobilul ce urmează a fi introdus parțial în intravilanul municipiului Onești, imobil cu nr. cad. 68506, proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, reprezentând teren în suprafață de 10 854,00 mp cu categorie de folosință a terenului intravilan - "curți construcții" iar categoria de folosință a terenului extravilan - arabil, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.201/16.08.2023 .
AMPLASAMENT:	Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate privată după cum urmează: Nr. Cadastral Proprietar NORD-VEST Fără nr. cad. teren proprietate privată liber de construcții NORD-EST

68505 Teren proprietate privată Golban Ioan și Golban Daniela
(teren prin care se face accesul din Calea Bacăului prin
drept de servitute de trecere auto și pietonal)

SUD-VEST

Fără nr. cad. teren proprietate privată liber de construcții

SUD-EST

Fără nr. cad. teren proprietate privată liber de construcții

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 201/16.08.2022 GOLBAN
IOAN, tel. 0744688111 ;

PROIECTANT:

S.C.URBANEFFECT S.R.L. razvaniliescu79@yahoo.com, tel. 0723236491

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești

consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup. Carmen Belceanu
email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIȚIERII elaborării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 504/05.01.2024 în perioada 04.03.2024 ÷ 18.03.2024 și a constat în următoarele activități

1. Prin cererea nr.71848/01.11.2023 Golban Ioan , în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești pentru întocmire Plan urbanistic zonal pentru Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău. Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județea Bacău, ca urmare a sesiunii din 22.09.2023 a emis cu 9 voturi favorabile, 2 voturi nefavorabile și 2 abțineri Punctul de vedere nr.26794/04.10.2023 pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești, arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.14 din 01.11.2023 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 201 din 16.08.2023;
3. Golban Ioan în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Onești sub nr.12995/27.02.2024 demararea la 04.03.2024 a procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău și anexează Anunțul privind consultarea publică în ziarul Evenimentul, www.evenimentul.ro, pag.14, Publicitate. Prin adresa nr. 9685/13.02.2024, Golban Ioan în calitate de inițiator al documentației PUZ , precizează, în conformitate cu CU 201/16.08.2022 și documentul planificării procesului de informare și consultare a publicului nr. 504/05.01.2024, că nu deține datele proprietarilor de parcele care se învecinează direct cu parcela NC 68506.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 04.03.2024 Anunțul et I înregistrat sub nr.13861/01.03.2024 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, 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 locuință Individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău.

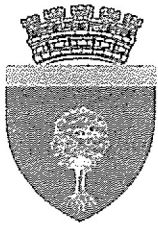
Investitorul privat, inițiator PUZ, a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ

4. Publicul a fost notificat ca în perioada **04.03.2024-18.03.2024** :

- să consulte documentația pe site-ul primăriei municipiului Onești, onesti.ro secțiunea Urbanism – Anunțuri informare și consultare public pentru documentații de urbanism sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Compartimentul Urbanism, et.6, cam. 603;
- să trimită observații, propuneri 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 sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, 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 trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMARII

În perioada specificată nu au fost formulate observații, propuneri cu privire intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL- Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău .



B-dul Oituz, nr. 17, Cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax:0234.313.911, 0234.321.869
Nr. _____ din _____

DIRECȚIA URBANISM
Compartiment Urbanism și
Amenajarea Teritoriului

**RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI AFERENT DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM:**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere in
intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău**

ETAPA II : ELABORARE PROPUNERI

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe,
propunere introducere in intravilan , Calea Bacăului, nr.203, 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: Elaborare PUZ - Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere in intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău generat de imobilul ce urmează a fi introdus parțial în intravilanul municipiului Onești, imobil cu nr. cad. 68506, proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, reprezentând teren în suprafață de 10 854,00 mp cu categorie de folosință a terenului intravilan - "curți construcții" iar categoria de folosință a terenului extravilan - arabil, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.201/16.08.2022.

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

Nr. Cadastral Proprietar

NORD-VEST

Fără nr. cad. teren proprietate privată liber de construcții

NORD-EST

68505 Teren proprietate privată Golban Ioan și Golban Daniela (teren prin care se face accesul din Calea Bacăului prin drept de servitute de trecere auto și pietonal)

SUD-VEST

Fără nr. cad. teren proprietate privată liber de construcții

SUD-EST

Fără nr. cad. teren proprietate privată liber de construcții

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 201/16.08.2022 GOLBAN IOAN, tel. 0744688111 ;

PROIECTANT: S.C.URBANEFFECT S.R.L. razvaniliescu79@yahoo.com, tel. 0723236491

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești

consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup. Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa **ELABORARE PROPUNERI** pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău , s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.66896/18.10.2023, în perioada **29.04.2024-13.05.2024** și a constat în următoarele activități**

1. Prin adresa înregistrată cu nr.26639/22.04.2024, Golban Ioan în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău și transmite modelul de panou (conform legislație în vigoare);
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.27361/26.04.2024 privind consultarea asupra elaborării propunerilor pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău;
3. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației prin Serviciul Tehnologia Informației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 29.04.2024 anunțul privind consultarea publicului **ET II- ELABORARE PROPUNERI** privind PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău și documentația aferentă : Memoriu Tehnic, RLU, Planșe;
4. 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 și panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, 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. Investitorul privat anexează Anunțul privind consultarea publică Etapa II Elaborare propuneri în ziarul Evenimentul, www.ziarulevenimentul.ro, pag.13, Publicitate ;
7. Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan , Calea Bacăului, nr.203, 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 sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, 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 trimitere în perioada indicată),

REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală P+2 E și anexe, propunere introducere în intravilan, Calea Bacăului, nr.203, mun.Onești, jud. Bacău

În perioada indicată a nu au fost solicitări de consultare a documentației la sediul Primăriei mun. Onești.

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.

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor, respectiv Golban Ioan.

REGULAMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

UTR La - locuințe individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- servicii, alimentare publică
- funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă, dispensar, cabinet medical, etc,
- scuaruri publice.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incinta fără să incurce circulația din zonă
- se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere (service auto, ateliere, etc), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - construcții provizorii;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- spălătorii chimice;

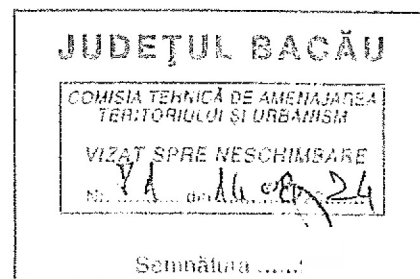
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*			
	Suprafața mp.	Front m.		
Insiruiit	600	36		
Cuplat	300	12		
Izolată	400	14		
Parcelă de colț	-	-		



(2) - se permite alipirea a doua parcele pentru realizarea unor loturi mai generoase

(3) - se permite dezmembrarea ultimelor 2 loturi din zona de nord (datorita dimensiunii si amplasarii lor in zona cu declivitate) dar numai odata (in doua loturi distincte)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

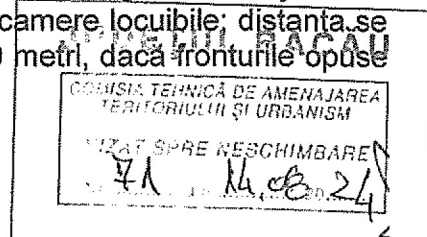
- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,5 metri pe străzi de categoria III;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- clădirile insiruite se vor realiza doar prin cuplarea a minim 2 parcele (minim 600m), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (nou obtinute) cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

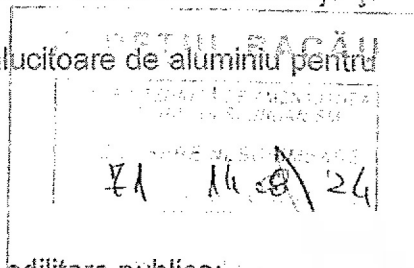
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornisa sau parapet în caz de etaj retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de detinatorii rețelilor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pamant vegetal (de adancime-min 5m)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 mp. ADC/mp. teren

în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

