

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL** "Construire locuinta individuala, imprejmuire teren si anexa gospodareasca"

Amplasament: **extravilanul MUN Onesti, Judetul Bacau**

Beneficiar: **CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA**

1.1. Obiectul lucrarii

Prin P.U.Z. „**Construire locuinta individuala, imprejmuire teren si anexa gospodareasca**” se va reglementa terenul in suprafata de 2000.00 mp, amplasat in **extravilanul mun Onesti, Judetul Bacau**.

Se dorestea introducerea suprafetei de 2000,00 mp in intravilanul mun Onesti si schimbarea functiunii din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare.

Nr. crt.	Suprafata (mp)	Nr. cadastral	Proprietari	Certificat de urbanism eliberat de Primaria mun Onesti
1.	2000	68777	CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA	Nr. 111 din 28.05.2024

Terenul se invecineaza cu :

In nord parcele private avand C.F. 68778.

In sud parcele private avand C.F. 63256

In vest parcele private C.F. 68778

In est drum acces.

Pe terenul reglementat avand nr.cadastral 68777 se propune amplasarea unei locuinte individuale si o anexa gospodareasca.

Constructia propusa va fi prevazuta cu 2 locuri de parcare (conform Regulamentului de Urbanism anexa 5) amenajate in incinta terenului studiat si alei semicarosabile cu o latime de 3.5 m.

Deasemenea vor fi prevazute spatii verzi si plantate: 2mp/locuitor (conform Regulamentului de Urbanism anexa 6).

Regimul de aliniere a fost propus la 3 m fata de aliniament.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- ☐ Introducerea in intravilan a terenului cu suprafata de 2000 mp, aflat in extravilanul mun Onesti, jud. Bacau conform Plansei „Reglementari urbanistice”, in vederea dezvoltarii zonei de locuit;
- ☐ Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- ☐ Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- ☐ Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;

- ☐ Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Ca urmare, in aceasta zona a mun Onesti este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

1.2. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- ☐ Certificat de Urbanism nr. 111 din 28.05.2024, eliberat de catre Primaria mun Onesti;
- ☐ Prevederile Planului Urbanistic General al mun Onesti si Regulamentul Local de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata cuprinde parcela aflata in proprietate privata a beneficiarilor si drumul de acces din dreptul parcelei. Zona este libera de constructii.

2.2. Potential de dezvoltare

In ultimii ani se pune accent pe dezvoltarea economica si sociala echilibrata in profil teritorial. Aceasta tendinta s-a impus, in primul rând, datorita rolului important pe care dezvoltarea economica la nivel local il are in utilizarea eficienta a resurselor existente.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru extinderea unei zone de locuinte nepoluante fonic si chimic.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in partea de sud a mun Onesti, cuprinde terenuri aflate in intravilanul și extravilanul mun Onesti si prezinta o mobilare partiala cu locuinte.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Trotuș, cu afluenții Oituz și Cașin. Pe partea dreaptă și stânga a râurilor Trotuș și Tazlău sunt dezvoltate terase neexistând pericol de inundații, singurele zone cu risc de inundații fiind reprezentate de lunca inundabilă adiacentă albiilor majore ale râurilor.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții de fundare foarte bune, favorabil fundării directe.

Presiunea conventionala pe stratul de fundare recomandat este, $P_{conv} = 200\text{kPa}$ pentru pamanturi situate deasupra panzei freatice si $P_{conv}=150\text{kPa}$ pentru pamanturi situate sub nivelul panzei freatice.

2.4.2. *Reteaua hidrografica*

Rețeaua hidrografică a Oneștiului este reprezentată de râurile Trotuș, Cașin, Oituz și Tazlău. La nivelul amplasamentului pânza freatică se află la o adâncime de cca. 4,50 m față de CTN.

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zona cu 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-continentele: conifere, foioase, plante urcătoare.

2.4.3. *Conditii geotehnice*

Zona amplasamentului studiat are asigurata stabilitatea generala si locala in contextul actual. Lucrarile proiectate nu afecteaza stabilitatea amplasamentului in cazul pastrarii proprietatilor fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare si a mentinerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor conventionale, terenul din zona activa permitand acest lucru. Din punct de vedere geotehnic, zona în care este situat amplasamentul este stabilă.

2.4.4. *Riscuri naturale*

În zona la care ne referim nu există riscuri naturale.

2.5. *Circulatia*

Accesul la amplasament se va realiza din strada Calea Caraculului prin drum local.

2.6. *Echipare edilitara*

Asigurarea utilităților la amplasamentele propuse se va realiza astfel:

- ☐ Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea la rețeaua existenta in zona;
- ☐ Alimentarea cu apă potabilă se va face de la put forat.
- ☐ Preluarea apelor menajere se va face de la rețea.
- ☐ Alimentarea cu caldura se va realiza cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de energie electrica sau combustibil solid;
- ☐ Deseurile menajere vor fi colectate intr-o europubela si preluata de operatori specializati in domeniu.

2.7. *Probleme de mediu*

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

2.8. *Optiuni ale populatiei*

Urmare a consultarii factorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza concluziile care impun masuri in vederea maririi intravilanului comunei:

- ☐ Zona se afla in faza de dezvoltare socio-economica;
- ☐ Una din directiile posibile a evolutiei acesteia este cea de conturare si infiintare de zone rezidentiale, separate de zona centrala a localitatii.
- ☐ Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiata opteaza pentru functiunea de locuinte, urmand ca, in cazul in care vor dori sa desfasoare o activitate economica compatibila cu functiunea de locuire, sa realizeze demersurile necesare.

Realizarea obiectivului de arhitectura are efecte benefice vizand :

- dezvoltarea zonei prin realizarea unei cladiri moderne, la nivelul standardelor europene;
- aspectul social, prin crearea de noi locuri de munca;
- crearea unei zone cu arhitectura moderna, incadrata armonios in ambient

Activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au prevazut reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. vor sta la baza urmatoarele:

- o PUG Municipiul Bacău
- o Studiu geotehnic.
- o ridicarea topografică a zonei

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG-lui valabile pentru zona studiata sunt redade in Certificatul de Urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei terenurilor existente, pentru realizarea centrului, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenurilor, insa va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- crearea unui microclimat optim;
- amplasarea constructiilor orientate favorabil fata de punctele cardinale, avandu-se in vedere valorificarea peisajului natural;
- respectarea zonelor de protectie aferente drumului de acces si ale retelelor tehnico-edilitare;
- amenajarea de spatii verzi plantate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal la terenul reglementat se realizeaza din strada Calea Caraculului prin drum local, aceasta fiind propus pentru modernizare in vederea obtinerii unui prospect al drumului de 9 m.

Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face prin intermediul totuarelor propuse adiacente căilor de circulate.

Conform Regulamentului General de Urbanism pentru locuinta se vor asigura:

- accesul carosabil;
- accesul carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

In conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4,12, pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunea propusa.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta, s-au proiectat ca platforme carosabile asa cum se poate vedea in plansa 3 – “Reglementari urbanistice”.

3.5. Zonificare functionala -- reglementati, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Bilanț teritorial

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in Plansa 3 - „Reglementari urbanistice”,

Suprafata zona studiata: 47202.00 mp

Indicatori maximi admisi:

- ☐ $P.O.T = 40\%$, $C.U.T = 1.2$
- ☐ Regim maxim de inaltime: $S+P+1E$
- ☐ $H_{max} = 9\text{ m}$

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren agricol in extravilan	2000.00	100.00	0.00	0.00
2. Zona zona locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	2000.00	100
2.1 Subzona spatii verzi	0.00	0.00	848.00	25
TOTAL BENEFICIAR	2000.00	100.00	200.00	10.00
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1.2

3.5.2. Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim maxim de construire $S+P+1E$, $H_{max} = 9m$.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Prin prezenta documentatie s-a stabilit o zona edificabila configurata dupa cum urmeaza:

- ☐ Regimul de aliniere este propus la 3.00 m fata de aliniamentul propus;
- ☐ Retragera minima a obiectivului propus fata de laturile laterale si posterioare va fi de 2.00 m daca in perete se practica goluri si 0,60 m in cazul in care constructia edificata nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa

In zona studiata nu exista retea de alimentate cu apa. Alimentarea cu apa se va face de la put forat.

3.6.2. Canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se propune racordarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta si extinderea acesteia pe terenul beneficiarului. Distanța pana la reseaua electrica existenta este de peste 100 m conform aviz nr. 609427100/20.06.2024.

Dimensionarea capacitatilor retelei va fi studiata de catre furnizorul de energie electrica, care va propune solutii si modalitati de realizarea al acesteia.

3.6.4. Retea telecomunicatii

In zona studiata nu exista retea de telecomunicatii.

3.6.5. Retea alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid.

3.6.6. Retea gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.7. Gospodarie comunala

Mun Onesti a incheiat un contract de prestari servicii in vederea preluarii deseurilor menajere ale populatiei in sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarul va beneficia de serviciul comunal prin incheierea unui contract de prestari servicii de salubritate cu primaria mun Onesti.

3.7. Protectia mediului

In cadrul prezentului PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului si se propun masuri de prevenire si protectie, conform normelor in vigoare.

Amenajarile si constructiile propuse se vor amplasa urmarind afectarea minima a terenului. Pentru a pastra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizare, conform zonificare PUZ.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Se dorestea introducerea suprafetei de 2000,00 mp in intravilanul mun Onesti si schimbarea functiunii din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarui UTR.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism stabileste reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ✚ Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- ✚ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✚ Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ✚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U..

1.2. Baza legala a elaborarii

- ✚ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ✚ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ✚ Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii;
- ✚ Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- ☐ Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.).
- ☐ Din fișa U.T.R., din Regulament în care se încadrează obiectul cererii, se extrag prescripțiile specifice (permisiuni, condiționari, restricții, indici maximi P.O.T. sau C.U.T., regim de aliniere și înălțime).
- ☐ La prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Onesti și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G., întocmit și aprobat pentru mun. Onesti, fiind necesară modificarea destinației inițiale – *din teren agricol în extravilan în zona locuințe și funcțiuni complementare*. Pentru construirea în această zonă se va urmări:

- ☐ schimbarea funcțiunii terenului;
- ☐ îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- ☐ posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- ☐ realizarea condițiilor optime din punct de vedere al protecției mediului;
- ☐ autorizarea lucrărilor de construire și amenajări se va face conform P.U.Z. aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice, după cum urmează:

- ☐ Instituirea funcțiunii zonei cu profil de servicii.
- ☐ Amenajarea arhitectural funcțională a spațiilor verzi de aliniament a spațiilor de circulație și de staționare a autovehiculelor.
- ☐ Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces.
- ☐ Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optime față de punctele cardinale

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației, terenurile din zonele de locuit destinate amplasării și dezvoltării localității trebuie să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate și a rezidurilor, precum și de dezvoltarea normală a zonei verzi de recreere și odihnă.

Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea cladirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul aparării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

Totodata, precizam ca:

□ Titularul obiectivului de investitie este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare.

□ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa, altele decât cele prevazute în documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

□ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie și prin scurgeri de orice fel.

□ În situatia în care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin Actul de Constatare emis de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investitie precum și restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare și gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice.

Pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a investiției cu caracter orientativ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

✚ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m dacă în perete se practica goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practica goluri, cu condiția ca apa de pe streșina să se scurgă pe terenul în cauza, orice tip de obiectiv putând fi autorizat numai în zona edificabilă;

✚ Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Construcțiile se vor putea amplasa și în front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea construcției se eliberează numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Regimul de aliniere este propus la 3.00 m față de aliniamentul propus.

Regimul maxim de înălțime propus este $S+P+IE$, iar înălțimea maximă admisă va fi de $H_{max} = 9$ m. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o *POT maxim propus = 40 %.*
- o *CUT maxim propus = 1.20*

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

□ Autorizarea executării construcțiilor este permisă, existând posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

- *pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*

□ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Ordonanța 50/1991.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se realizează din strada Calea Caraculului prin drum local, aceasta fiind propus pentru modernizare în vederea obținerii unui prospect al drumului de 9 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.11.1 pentru locuințele unifamilare cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accesul carosabil;
- accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

În conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În aceste condiții se va putea prelua traficul maxim în zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersecții sau semaforizări.

Poziționarea accesului propus s-a realizat astfel încât să rezulte o divizare rentabilă a întregii proprietăți, atât din punct de vedere al ocupării suprafeței, cât și pentru a acomoda funcțiunea propusă.

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan, drumul de acces și platforma care asigură circulația în incintă, s-au proiectat ca platforme carosabile așa cum se poate vedea în plansa 3 – “Reglementări urbanistice”.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

□ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

□ Lucrarile de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

- extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

□ Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel. Lucrarile prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

Echiparea tehnico-edilitară va fi respectată prin:

- Alimentare cu apă se va realiza prin put forat;
- Rețeau de canalizare se va realiza de la rețea;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente în zonă;
- Telecomunicațiile vor fi extinse după data realizării acestora în zonă;
- Alimentarea cu căldură se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid;
- Servicii de gospodărie comună, în sensul în care deșeurile menajere vor fi ridicate în sistem individual de către un operator autorizat.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, aspectul exterior al construcțiilor

Regimul maxim de înălțime propus este S+P+1E, iar înălțimea maximă admisă va fi de 9m. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Aspectul exterior nu va contraveni funcțiunii acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

În vederea respectării principiului dezvoltării durabile, în comună se recomandă optimizarea densității de locuințe și a zonelor de servicii, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a plantațiilor de aliniament stradal și de protecție. Pe terenul beneficiarilor s-au propus 10 mp de spații verzi plantate, valoare care se încadrează în prevederile R.L.U., anexa 6. pct 6.8, respectiv $2 \text{ m/locuitor} \times 5 \text{ persoane} = 10 \text{ mp}$.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandările Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal este situată în extravilanul mun Onesti. Funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este cu caracter de teren agricol extravilan.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de Construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând configurația noului intravilan.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

L – Zona locuințelor și a funcțiilor complementare

Sc – Subzona circulații

Ssp – spații verzi plantate, perdele de protecție

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole: (1) generalități; (2) utilizare funcțională și (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalități

- funcțiune predominantă : locuire – compusă din

L - locuințe individuale S+P+1E

B. Utilizare funcțională

• utilizări permise:

- locuințe individuale maxim S+P+1E

- construcții și alimentări pentru funcțiuni compatibile

- modernizări, supraetajări, întreținere

• utilizări interzise:

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate

- unități poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 2.6 din prezentul Regulament care specifică:

- Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele respectiv 2,00 m dacă în perete se practica goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practica goluri, cu condiția ca apa de pe streșina să se scurgă pe terenul în cauză;

- Accesibilitatea terenului reglementat cu un drum local de 11 m prevazut, o alee auto si pietonala si 2 locuri de parcare formate dintr-o placa betonata;

- Conditii de echipare tehnico-edilitara formata din retea de electricitate, gaze naturale, telecomunicatii, retea de alimentare apa, canalizare si gospodarie comunală.

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- ☐ Alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

- ☐ Evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcellele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- Cladirile de orice natura, drumurile, retelele tehnico-edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, conform prezentului studiu.
- La eliberarea Autorizatiei de Construire urmeaza sa se verifice:
 - o Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - o Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
 - o Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
 - o Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - o Posibilitatea bransarii cladirilor la retelele tehnico-edilitare.
- Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.
- Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata si ale conditiilor impuse prin prezenta documentatie.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație carosabila și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; o modernizarea intersecțiilor; o realizarea spațiilor de parcare.



Intravilan propus

Teren beneficiar
Croitoru Cosmin
nr.cad 68777

Zona studiata

Calea Caraculului

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ZONA PENTRU LOCUINȚE 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 ECONOMICE
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE
 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
 - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ȘI DE ECHIPARE TERITORIALĂ
 - ZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONA CIRCULAȚIE FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APE
- DRUMURI**
 - DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - ARTERA DE CIRCULAȚIE PROPUȘĂ (OCOLITOARE)
- STRAZI**
 - STRAZI EXISTENTE
 - STRAZI PROPUȘE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE
 - INTERSECȚII NECESAR DE MODERNIZAT
- REGLEMENTARI**
 - ZONE STUDIATE PROPUȘE PENTRU REALIZAREA DE NOI ANSAMBLURI DE LOCUINȚE
 - 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
 - ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTARE
 - ZONE PLANTATE, ÎN ZONA PLATFORMEI INDUSTRIALE BORȚEȘTI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
 - ZONE CE NECESITĂ MĂSURI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE

LEGENDA

- Limita intravilan existent
- - - Limita intravilan existent
- - - Zona studiata
- Limita teren beneficiar
- Zona locuinte si functiuni complementare

NOMENCLATURA : L-35-66-B-a-3-I

PROIECTANT
SC ARHIMOD BACAU SRL

Mun Bacau, str. Martir Horia, nr.15, sc.A, tel.:0755 611 699,
e-mail:arhiproiect_2003@yahoo.co.uk; CUI:46386644;
J04/1102/2022

SEF PROIECT	Arh.Marian CATUNEANU
PROIECTAT	Arh.Marian CATUNEANU
DESENAT	Ing. Vicol Adina

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE TEREN SI ANEXA GOSPODAREASCA
Amplasament: MUN ONESTI, JUD BACAU

Beneficiar: CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA

SCARA: 1/5000	TITLUL PLANSEI: INCADRARE IN ZONA
DATA: 2024	

Proiect nr. 58/2024
Faza: PUZ
PLANSĂ: 1

Plan Urbanistic Zonal
Situatie existenta
Scara: 1/1000



LEGENDA

- Limita zona studiata conform inventar coordonate
- S teren = 47202.00 mp
- Limita intravilan existent
- Zona locuinte
- Zona teren arabil
- Zona cai de circulatie rutiera
- Constructii existente

BENEFICIAR: Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena

Limita proprietate teren beneficiar

Nr. cadastral: 68777

S teren = 2000.00 mp in extravilan

Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 2 000.00 mp si schimbarea functiunii acestuia.

LEGENDA RELETE TEHNICO-EDILITARE

- Retea alimentare cu energie electrica - existenta
- Sistem canalizare - existent

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532713.055	635577.707	46.75
2	532675.856	635606.023	115.42
3	532577.417	635666.289	55.31
4	532545.951	635620.798	7.94
5	532539.018	635616.934	190.41
6	532438.263	635455.365	146.24
7	532555.629	635368.120	36.68
8	532582.749	635343.419	207.47
9	532696.308	635517.057	62.92
S=47202mp			
INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 68777			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532659.309	635545.373	21.98
2	532641.364	635558.073	91.38
3	532591.142	635481.731	21.83
4	532609.003	635469.186	91.30
S=2000mp			

BENEFICIAR:
Croitoru Cosmin
si Croitoru Marilena
Nr. cad. 68777

PROIECTANT

SC ARHIMOD BACAU SRL

Mun. Bacau, str. Martir Horia, nr. 15, sc. A, tel.: 0755 611 699
e-mail: arh@proiect 2003@yahoo.co.uk; CUI: 46386644; JUDETUL IALOMITA

SEF PROIECT	Arh. M. CATUNEANU
PROIECTAT	Arh. M. CATUNEANU
DESEINAT	Ing. Nicol Adina
DIRECTOR	Frasinoi Bogdan

Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuinta individuala,
imprejmuire teren si anexa gospodareasca
Amplasament: mun. Onesti, jud. Bacau
Beneficiari: CROITORU COSMIN SI
CROITORU MARILENA

SCARA
1/1000

DATA
2024

TITLUL PLANSEI

SITUATIE EXISTENTA

Proiect nr.
58/2024

Faza:
PUZ

PLANSA

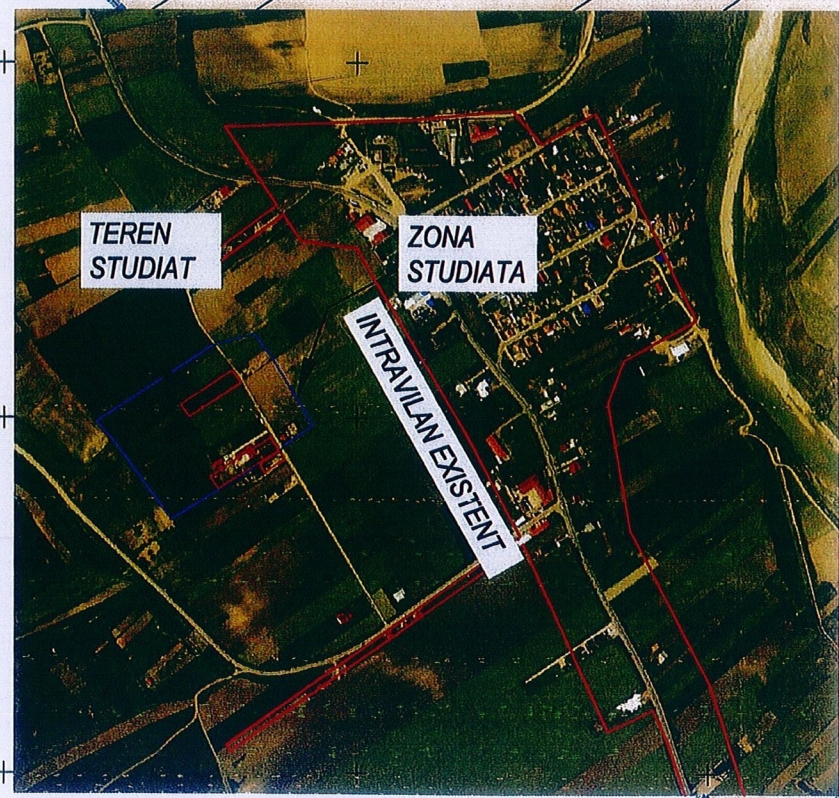
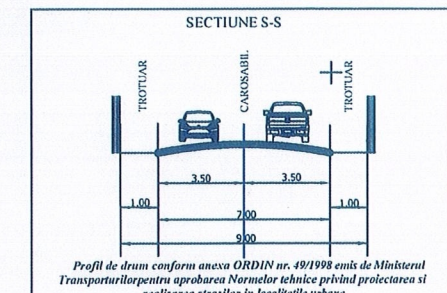
2

Plan Urbanistic Zonal Reglementari urbanistice Scara: 1/1000



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532713.055	635577.707	46.75
2	532675.856	635606.023	115.42
3	532577.417	635666.289	55.31
4	532545.951	635620.798	7.94
5	532539.018	635616.934	190.41
6	532438.263	635455.365	146.24
7	532555.629	635368.120	36.68
8	532582.749	635343.419	207.47
9	532696.308	635517.057	62.92
S=47202mp			
INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 68777			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532659.309	635545.373	21.98
2	532641.364	635558.073	91.38
3	532581.142	635481.731	21.83
4	532609.003	635469.186	79.30
S=2000mp			

LEGENDA	
	Limita zona studiata conform inventar coordonate
	S teren = 47202.00 mp
	Limita intravilan existent
	Limita intravilan propus
	Zona locuinte si functiuni complementare
	Zona teren arabil
	Zona cai de circulatie rutiera
	Zona cai de circulatie pietonala
	Zona spatii verzi plantate
	Constructii existente/propuse
	Regim de alimentare
	Alimentare
	Zona edificabila
BENEFICIAR: Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena	
	Limita proprietate teren beneficiar
Nr. cadastral: 68777	
S teren = 2000.00 mp in extravilan	
Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 2000.00 mp si schimbarea functiunii acestuia	
LEGENDA REZELE TEHNICO-EDILITARE	
	Rezele alimentare cu energie electrica - existenta
	Racord alimentare cu energie electrica - propus
	Pai forati (PF) - propus
	Racord de alimentare cu apa - propus
	Sistem canalizare - existent
	Sistem canalizare - propus



PROIECTANT	
SC ARHIMOD BACAU SRL	
Mun. Bacau, str. Martir Horia, nr. 15, sc.A, tel.: 0755 611 699, e-mail: arhproiect_2003@yahoo.co.uk; CUI: 46386644; 10.4.11.07.2012	
SEF PROIECT	Arh. M. CATUNEANU
PROIECTAT	Arh. M. CATUNEANU
DESEINAT	Ing. Nicol Adina
DIRECTOR	Frasinoi Bogdan

Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuinta individuala, imprejurime teren si anexa gospodareasca
Amplasament: mun. ONESTI, jud. Bacau
Beneficiari: CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA

SCARA 1/1000	TITLUL PLANSEI REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA 3
DATA 2024		

Proiect nr.
58/2024
Faza:
PUZ



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

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

Structura Arhitect Șef

Nr. înregistrare 2909 / 04.02.2025

Către: Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena

Adresa: strada Republicii nr. R1/A/9, orasul Marasesti, județul Vrancea

Spre știință: Primăria Municipiului Onești

Domnului Arhitect Șef

E-mail: primarie@onesti.ro

Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexa gospodăreasca”, în extravilanul municipiului Onești, județul Bacău

Cu privire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Bacău cu nr. 29117/31.10.2024 referitoare la emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) care funcționează la nivelul județului Bacău, vă aducem la cunoștință următoarele:

Documentația pe care ați depus-o a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 18.10.2024. Au fost înregistrate 10 voturi favorabile. Nu au fost înregistrate voturi nefavorabile. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- Se va corela Planul Urbanistic Zonal cu prevederile viitorului Plan Urbanistic General.
- Se va solicita act de reglementare de la APM.
- Se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Bacău.

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

Cu stimă,



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 38519/27.05.2025

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
Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII A PUBLICULUI
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească ,
NC 68777, 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

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, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onești, jud. Bacău.
AMPLASAMENT:	Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 68777, ce a generat intenția PUZ, cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești , în limita teritoriului administrativ. Terenul este delimitat de: Nord : teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena; Sud: teren nr. cad. 63256 proprietate privată Cojan Carmen și Cojan Mihai; Vest: teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena;

Est:

drum de acces .NC 64967, Calea Bacăului, f.n., mun.Onești, jud. Bacău.

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 111/28.05.2024 Croitoru Cosmin, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0755 611 698.

PROIECTANT: S.C.ARHIMOD BACĂU S.R.L. din mun.Bacău, str. Martir Horia , nr.15, sc. A, ce poate fi consultată pentru informare de către publicul interesat la tel.0755611699, e-mail arhiproiectbacau@yahoo.com, arhiproiect_2003@yahoo.co.uk

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primărie 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, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onesti, jud. Bacău s-a desfășurat în perioada **06.05.2025-20.05.2025** și a constat în următoarele activități:

1. Prin cererea nr.12333/21.02.2025, Croitoru Cosmin solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef pentru întocmire Plan urbanistic zonal în vederea Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onesti, jud. Bacău. Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județea Bacău, ca urmare a ședinței din 18.10.2024 a emis cu 10 voturi favorabile și fără voturi nefavorabile Punctul de vedere nr.2909/04.02.2025 pentru studiul de oportunitate aferent PUZ.
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.03/31.03.2025.
3. Prin adresa nr.29318/23.04.2025, Cosmin Croitoru solicită declanșarea la 06.05.2025 a procedurii de consultare și informare a publicului privind intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, mun. Onesti, jud. Bacău.
Prin intermediul Serviciului Tehnologia Informației și Comunicațiilor, persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 06.05.2025 Anunțul înregistrat sub nr.31104/30.04.2025 și documentația privind Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onesti, jud. Bacău - Etapa intenție de elaborare(Aviz de oportunitate, Punct de vedere CTATU, Memoriu, Planșe, Certificat urbanism).
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 privind Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință și împrejmuire , Calea Bacăului, f.n., mun. Onești, jud. Bacău.
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.
5. S-a trimis vecinilor direcți (a căror adrese poștale au fost comunicate de către inițiator PUZ prin mail) cu confirmare de primire adresa nr.31106/30.04.2025 cu anunțul 31104/30.04.2025 privind intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință

individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onești, jud. Bacău și anume: Galben Cristinel și Paula Elena și Cojan Mihai și Carmen.

6. Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal, publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost informat asupra intenției de elaborare PUZ și posibilității consultării documentației la sediul Primăriei municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, Serviciul Urbanism, et. VI, camera 603 și pe site-ul Primăriei mun. Onești, onesti.ro în perioada **06.05.2025-20.05.2025**.
7. Publicul interesat a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință și împrejmuire , Calea Bacăului, f.n., mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, 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 INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET. I- INTENȚIA DE ELABORARE Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, 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 Et I- Intenție de Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onești, jud. Bacău 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, și face parte din documentația 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 la sediul Primăriei municipiului Onești și 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 Croitoru Cosmin.



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, împrejmuire teren și anexă gospodărească ,
NC 68777, 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, împrejmuire teren și
anexă gospodărească, NC 68777, 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, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, mun. Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 68777, ce a generat intenția PUZ, cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești , în limita teritoriului administrativ. Terenul este delimitat de: Nord : teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena; Sud: teren nr. cad. 63256 proprietate privată Cojan Carmen și Cojan Mihai; Vest:

teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena;

Est:

drum de acces NC 64967, Calea Bacăului, f.n., mun. Onești, jud. Bacău.

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 111/28.05.2024 Croitoru Cosmin, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0755 611 698.

PROIECTANT: S.C.ARHIMOD BACĂU S.R.L. din mun.Bacău, str. Marlir Horia , nr.15, sc. A, ce poate fi consultată pentru informare de către publicul interesat la tel.0755611699, e-mail arhiproiectBacău@yahoo.com, arhiproiect_2003@yahoo.co.

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@Onești.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa **ELABORARE PROPUNERI** pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL** Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, mun. Onești, jud. BACĂU s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.25171/04.04.2025, în perioada **06.06.2025-20.06.2025** și a constat în următoarele activități

1. Prin adresa înregistrată cu nr.40332/03.06.2025 Croitoru Cosmin 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, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, mun. Onești, jud. Bacău** și transmite modelul de panou (conform legislație în vigoare);
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.41054/05.06.2025 privind consultarea asupra propunerilor pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească , NC 68777, 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 05.06.2025 anunțul privind consultarea publicului **ET II- ELABORARE PROPUNERI** privind PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, 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, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, mun. Onești, jud. Bacău;
5. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a trimis vecinilor direcți cu confirmare de primire adresa nr.41053/05.06.2025 cu anunțul nr. 41054/05.06.2025 privind consultarea în et. II Elaborare propuneri privind PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777,

mun. Onești, jud. Bacău și anume: Galben Cristinel și Paula Elena și Cojan Mihai și Carmen.

6. 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;
7. Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, 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.Onești.ro sau adresa de e-mail primarie@Onești.ro, urbanism@Onești.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 INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească, NC 68777, 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.Onești.ro.

Raportul de Informare și consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor, respectiv Croitoru Cosmin.

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dl. **CROITORU COSMIN**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Vrancea**, municipiul/orașul/comuna **Mărășești**, str.Republicii, bl.R1, sc.A, et.2, ap.5, telefon/fax **0755 611698**, înregistrată cu nr. **12333** din **21.02.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 03 din 31.03.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "Construire locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească", NC 68777, mun. Onești, jud. BACĂU**, generat de imobilul⁴⁾ :zona reglementată în vederea construirii unei locuințe, anexă gospodărească și împrejmuire este alcătuită din imobilul cu nr. cadastral 68777 ce urmează a fi introdus complet în intravilanul municipiului Onești, reprezentând teren în suprafață de 2 000 mp cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 111 din data 28.05.2024**.
cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

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

Nord :

teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena;

Sud:

teren nr. cad. 63256 proprietate privată Cojan Carmen și Cojan Mihai;

Vest:

teren nr. cad. 68778 proprietate privată Galben Cristinel și Galben Paula Elena;

Est:

drum de acces .

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 68777, ce a generat intenția PUZ, cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ. Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr.111 din data de 28.05.2024, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat constituit parcela cu nr. cad. 68777 este proprietatea privată a persoanelor fizice Croitoru Cosmin și Croitoru Marilena.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Pentru asigurarea construibilității parcelei situată în extravilan, studiul de oportunitate propune introducerea acestui teren în intravilanul municipiului Onești și schimbarea funcțiunii din teren agricol în extravilan în zonă locuințe și funcțiuni complementare.

3.Conditii de amplasare și conformare a constructiilor:

Obiectivul propus se va încadra prin volumetrie, aspect și funcțiune în specificul acestei zone. Aspectul clădirii va ține seama de caracterul specific al zonei și relația de co-vizibilitate atât în interiorul ansamblului cât și în relație cu vecinătățile. Construcția trebuie să contribuie la armonia mediului prin proporții corecte ale volumului și ale elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite.

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori existente si maxime admise prin studiu)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Sup. totală teren	2 000	100%	2 000	100%
Sup. teren intravilan	-	0%	2 000	100%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	S+P+1E
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ H max	9,00 m
P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului	40 %
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	1,20

Regim de aliniere 3 m față de aliniament.

Retragerea minimă a zonei edificabile față de laturile laterale și cea posterioară este 0,60m în cazul în care construcția propusă nu prezintă goluri pe fațada dinspre limita de proprietate respectivă și 2,00 m dacă în perete se practică goluri .

Se va asigura suprafața minimă de spațiu verde amenajat și numărul minim de locuri de parcare pe fiecare dintre parcelele destinate construirii locuințelor individuale, conform Anexelor 5 și 6 din H.G.525/1996 ;

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

Asigurarea tuturor cheltuielilor aferente echipării edilitare cade în sarcina beneficiarilor conf. prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. art. 91 din legea 18/1991. Parcela constructibilă se va racorda la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă fiind permise și soluții energetice alternative independente prin echiparea cu instalații de captare a energiei solare, panouri fotovoltaice, centrale termice individuale.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în sistem local în bazine etanșe vidanjabile doar dacă în zonă nu există o rețea publică de canalizare.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din Calea Caraculului prin intermediul drumului de acces, neintabulat ce se învecinează cu latura estică a terenului ce a generat intenția elaborare PUZ, având nr. cad. 68777.

5.Capacitățile de transport admise

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată, în sarcina investitorului.

Observatii:

***In „Secțiunea S-S” prezentată pe Plansa Reglementari urbanistice menționează la Ord 50/98- norme pentru proiectarea drumurilor în localități rural. Pentru proiectarea drumurilor urbane se va folosi normativul de proiectare 49/1998.**

****Planșa menționează eronat drumul de acces asfaltat. Se va interveni asupra documentației cu informațiile corecte.**

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Ridicare topografică vizată OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bacău;
- Aviz privind clasa de calitate emis de MADR;
- Protecția Mediului;
- Aviz sanatare publică;
- Aviz Delgaz Grid S.A.: energie ;
- S.C. Raja S.A.;
- Aviz Ministerul Culturii prin Direcția Județeană de cultură Bacău;
- 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;
- Avizul Arhitectului Șef al municipiului Onești

* lista avizelor poate suferi modificări.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în vederea aplicării prevederilor:

- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701 / 30.12.2010, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011;
- Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr. 99/30.11.2011;
- Legii nr. 52/2003 privind 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. 111 din 28.05.2024**, emis de Primarul Municipiului Onești.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului local al municipiului Onești, potrivit competenței stabilite prin lege, prezentul avizul de oportunitate neobligând autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism..

*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) la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Studiul de oportunitate întocmit de **S.C. ARHIMOD BACAU S.R.L.**, 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 PUZ.

*) 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
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

Nr. 28636 din data de 08.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 111 din: 28.05.2024

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **BUSUIOC LIVIU** cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **Onești**, sectorul -, cod poștal -, str. **Buciumului**, nr. **17**, bl. -, sc. **A**, et. **2**, ap. **12**, telefon/fax **0742 204 639**, e-mail **liviubusuioc@yahoo.com**, înregistrată la nr. **28636** din **08.05.2024**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal-, str. **Calea Caraculului**, nr. **f.n.**, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin nr. cad. **68777**; C.F. nr. **68777**, 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 2.000 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în totalitate în extravilanul municipiului Onești – în limita teritoriului administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Croitoru Cosmin și Croitoru Marilena, conform extras de carte funciară nr. 68777 din data de 07.05.2024, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Solicitantul prezentului certificat de urbanism nu face dovada deținerii unui drept real asupra imobilului.

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).

Pentru terenurile situate în extravilan autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată (Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991(r2)).

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren extravilan înscris în cartea funciară cu categoria de folosință "arabil".

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan.

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

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, strada Calea Caraculului se află în zona de impozitare "D".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat integral în extravilanul municipiului Onești – în limita teritoriului administrativ al acestuia.

Pentru teren extravilan:

În conformitate cu prevederile art. 60 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, *"pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru 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.

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obținerii autorizației de construire pentru locuință individuală, împrejmuire teren și anexă gospodărească.

Utilități existente:

Accesul la parcelă se realizează din strada Calea Caraculului, prin intermediul unui drum de exploatare, ce nu este înscris în cartea funciară.

Deschiderea parcelei către acest drum este de 21,984 metri.

Zona este parțial echipată cu rețele de utilități. În situația în care pentru racordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiela 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 cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta „avizul de oportunitate” emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțită de cererea pentru emiteria avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

În conformitate cu prevederile art.32 alin.(1) lit. c) și art. 36 alin. (12) lit.c) din Legea 350/2001, coroborate cu prevederile art. 36 alin.(1) și Anexei1 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul 233/2016, studiul de oportunitate va fi compus din:

Piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

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

în sarcina 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 - dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor).

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

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

NOTA: 1. Documentatia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

2. Având în vedere că solicitantul prezentului certificat de urbanism nu face dovada deținerii unui drept real asupra imobilului, informăm solicitantul cu privire la: documentatia de urbanism – Plan Urbanistic Zonal cât și Documentatia privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se va întocmi pe numele proprietarului terenului, iar cererile se vor întocmi de către proprietar sau pe numele solicitantului în condițiile în care acesta deține un document autenticat cu privire la împuternicirea acordată de către proprietar, în aceste scopuri.

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

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform căroră: *"În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul 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, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ

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 în care se va nota adresa administrativă 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 branșamente pe domeniul public

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

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

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă – S.C. Raja S.A. Constanța – pct. de lucru: mun. Onești, str. Jupiter, nr.3 | ☐ gaze naturale - S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș | ☐ Alte avize/acorduri |
| ☐ canalizare – S.C. Raja S.A. Constanța – pct. de lucru: mun. Onești, str. Jupiter, nr.3 | ☐ Telefonizare - S.C. Orange România Communications S.A. (fostă S.C. Telekom România Communications" S.A.) Salubritate - Compania Romprest Service S.A. – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Fântânele, nr. 1 | ☒ Certificat de nomenclatură stradală |
| ☒ alimentare cu energie electrică – S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș | ☒ S.C. "D.P.P. Onești" S.A. – pt. faza DTAC | |

☐ alimentare cu energie ☐ transport urban

☒ Acord de principiu –
Serviciul Tehnic Investiții –
Primăria Mun. Onești, pt.
lucrări de bransamente –
pt. faza DTAC

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

☒ O.C.P.I Bacău

☒ Aviz de oportunitate al
arhitectului șef al mun.
Onești

☒

Avizul Comisiei Tehnice de
Amenajare a Teritoriului și
Urbanism de la nivelul CSJ
Bacău, în temeiul art. 37
alin. (1²) din Legea nr.
350/2001

☒ Aviz Ministerul Culturii cf.
Anexa nr. 1 din Legea nr.
350/2001

☒

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

☒

Avizul Consiliului Județean
Bacău cf. Anexa nr. 1 din
Legea nr. 350/2001

☒ Aviz Agenția Națională de
Imbunătățiri Funciare –
Filiala Teritorială de
Imbunătățiri Funciare Bacău

☒

Avizul privind clasa de
calitate emis de
Ministerul Agriculturii și
Dezvoltării Rurale, cf.
art. 47¹ alin. (1) din
Legea nr. 350/2001

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

☒ **PLAN URBANISTIC
ZONAL (PUZ)**

☒ Studiu geotehnic
verificat

☒

Studiu privind fezabilitatea
din punct de vedere tehnic,
economic și al mediului
înconjurător a utilizării
sistemelor alternative de
înalță eficiență – pt. faza
DTAC

☒ Plan de gestionare a
deșeurilor – pt. faza DTAC

☒ Raport de conformare
NZEB – pt. faza DTAC

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Dovada achitării taxei RUR, privind exercitarea dreptului de semnătură – faza PUZ; taxa pentru emiterea autorizației de construire și taxă timbru arhitectură – faza DTAC.

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

Achitat taxa de : **30,00 lei**, conform **Chitanței nr. 0026437 din 08.05.2024.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **10.06.2024.**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

SECRETAR GENERAL

PRIMAR

.....
ARHITECT ȘEF

.....
L.S.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nrdin

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68777, UAT Onești / BACAU, -

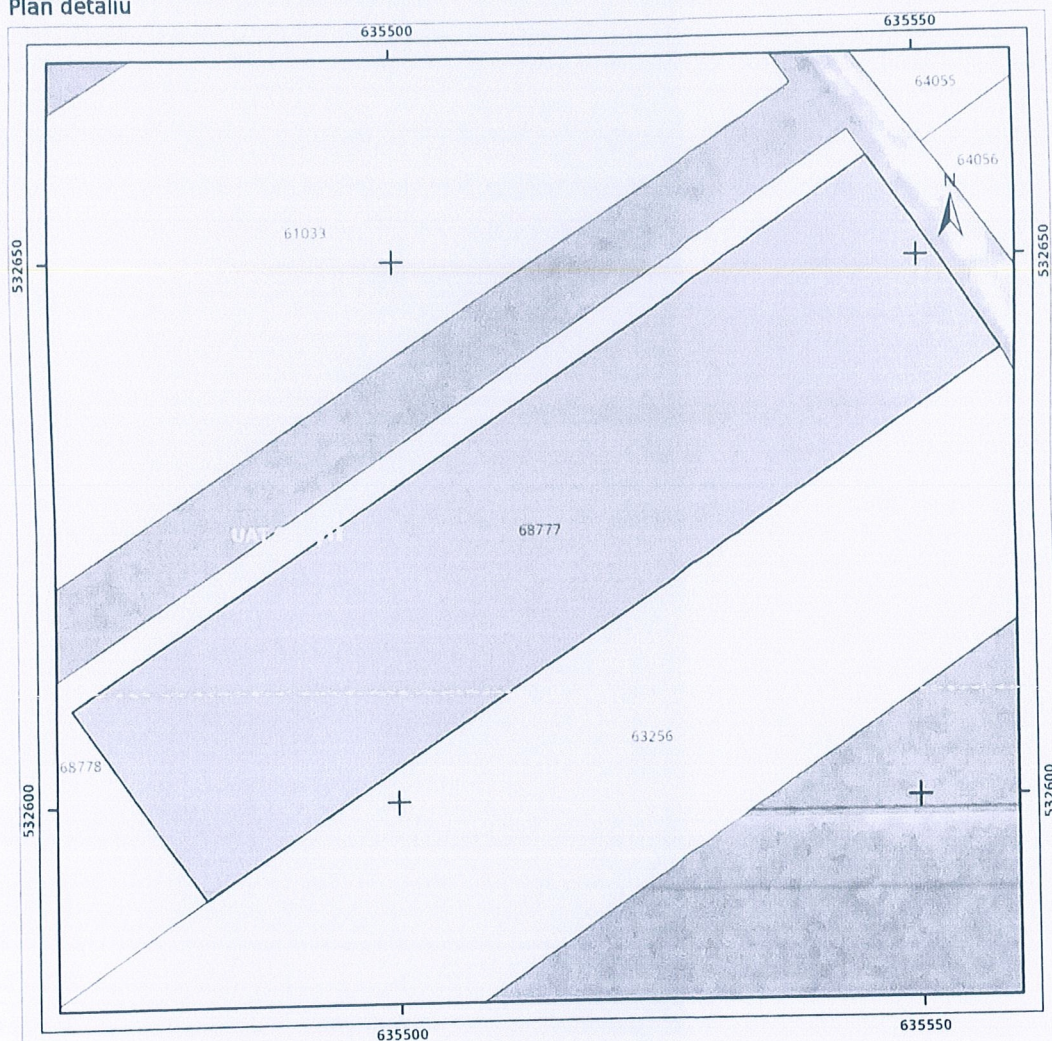
Nr. cerere	14145
Ziua	07
Luna	05
Anul	2024

Teren: 2.000 mp

Teren: Extravilan

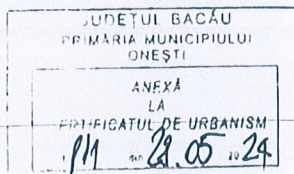
Categoria de folosinta(mp): Arabil 2000mp

Plan detaliu



Legenda

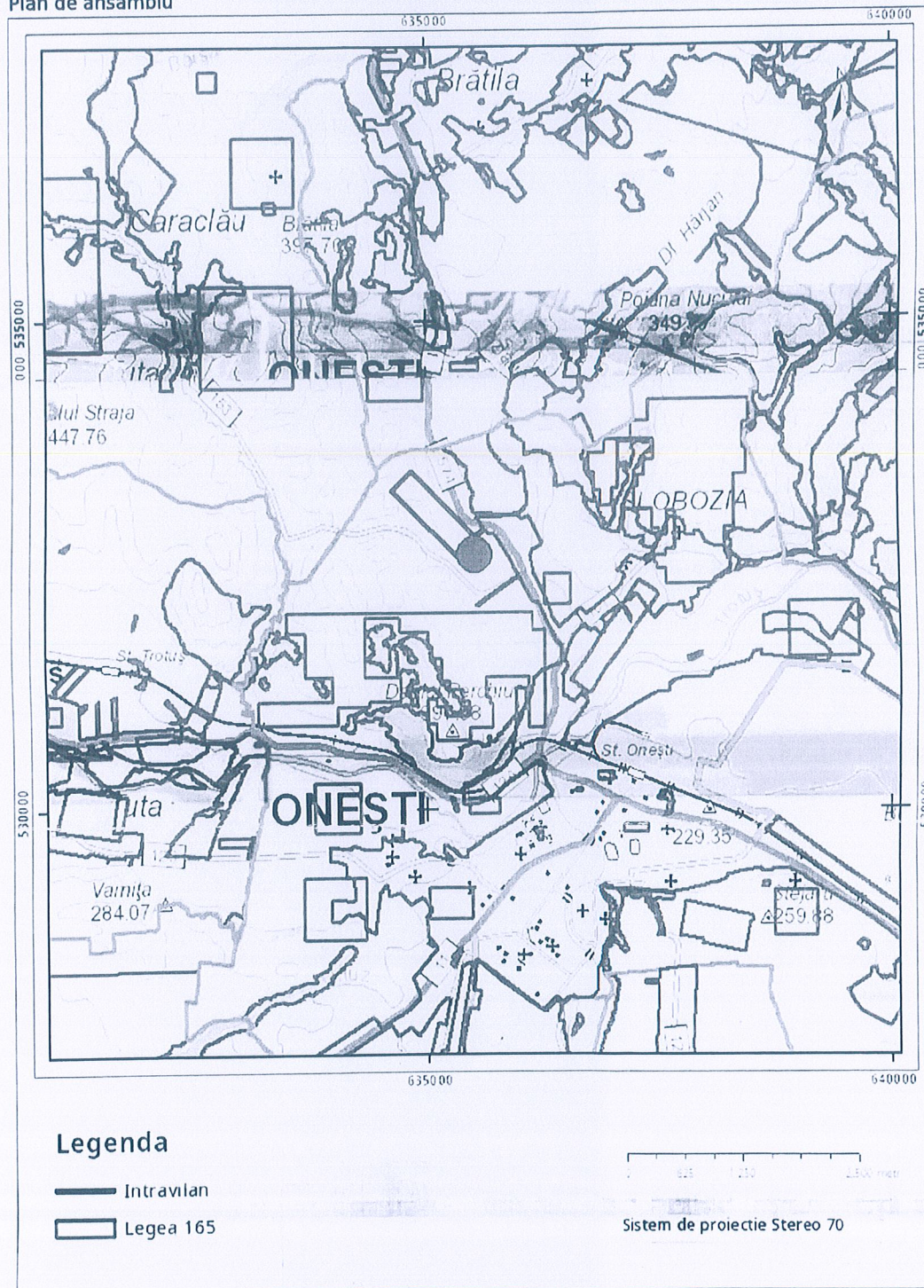
Legea 165



0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-11-2022
Data și ora generării: 07-05-2024 13:20