



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

Nr. 59244 din 03.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 263 din: 23.10.2024

ÎN SCOPUL:

SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMĂ C1 + ANEXE C2, C3, C4, C5" ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE" LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5" – ÎNTOCMIRE PUZ

Ca urmare a Cererii adresate de **FRĂTEANU CONSTANTIN** cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **ONEȘTI**, sectorul -, cod poștal **601110**, str. **Buciumului**, nr. **6**, bl. **6**, sc. **A**, et.-, ap. **7**, telefon/fax **0744 517 068**, e-mail **adimarin1959@yahoo.com**, înregistrată la nr. **59244** din **03.10.2024**,

pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **Spicului**, nr. **111**, bl. , sc , et , ap ,

sau identificat prin nr. cad. **66965**; C.F. nr. **66965**;

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 3.290 mp, împreună cu construcțiile C1 – sediu firmă, C2 – terasă acoperită, C3 – șopron, C4 și C5 – magazii, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanei fizice Frăteanu Constantin, conform extras de carte funciară nr. 66965 din data de 03.10.2024, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Imobilele-clădiri existente pe amplasament sunt înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

Imobilul nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren cu categoria de folosință parțial curți-construcții, parțial arabil, parțial ocupat de clădiri cu funcțiune nerezidențială.

Destinația stabilită prin PUG/UTR 53: unități economice agricole - subzonă producție de tip agrozootehnic (mică industrie – Imp).

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

În conformitate cu H.C.L. nr. 355 din 15.12.2021, strada Spicului este încadrată în categoria de impozitare "C".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 53 – unități economice agricole - subzona producție de tip agrozootehnic (mică industrie – Imp).

Prescripții urbanistice aferente UTR 53 - extrase din RLU/PUG:

"Este adiacenta UTR 17- subzona 17B.

Funcțiunea dominantă - producție de tip agrozootehnic

Funcțiuni complementare

- construcții specifice producției agrozootehnice, depozite
- zone verzi de protecție
- cai de comunicație rutiera necesare
- lucrări tehnico-edilitare
- servicii compatibile funcțiunii zonei.

Utilizarea funcțională a terenului din cadrul zonei

Utilizări permise

- amenajări specifice unităților de producție agrozootehnice
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea poluării în special la fermele de animale.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Poliția Sanitară.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Toate construcțiile din aceste UTR-uri se vor extinde în limitele actuale a incintelor.

Nu se vor autoriza construcții cu caracter productiv decât în limitele acestor unități teritoriale.

Între zona de locuit și UTR 53 subzona **Ap**- Ferma animale CARLACTON se va asigura o zonă de protecție sanitară.

Orientarea față de punctele cardinale pentru toate zonele se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților agrozootehnice ce urmează a se desfășura.

Autorizarea executării unor construcții de producție este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente. În funcție de specificul activității se va stabili parametrii de consum.

Beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, să mărească dacă este necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele. Branșamentul va fi suportat de beneficiar.

Integrarea în zona a construcțiilor noi se face cu respectarea și corelarea cu procentul de ocupare a terenului.

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

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

Indicatori urbanistici: POT- existent; CUT- existent.

În conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1), pentru zone industriale – pentru cele existente, nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului, iar pentru cele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Având în vedere scopul emiterii prezentului certificat de urbanism, respectiv, întocmirea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, indicatorii urbanistici vor fi stabiliți prin această documentație, urmând a fi preluați împreună cu celelalte reglementări în certificate de urbanism ce se vor emite ulterior.

Se solicită certificatul de urbanism pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal-Schimbare de destinație din clădiri cu funcțiune administrativă și anexe, în clădiri cu funcțiune rezidențială și anexe.

Utilități existente:

Accesul la parcela proprietate se realizează din strada Spicului. Deschiderea parcelei către acest drum este mult mai mare de 12,00 metri. Zona este complet echipată cu rețele de utilități. În situația în care pentru racordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului. Se va ține seama de zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale, aparținând S.N.T.G.N. "Transgaz" S.A., existente în zonă.

1. Având în vedere solicitarea privind schimbarea funcțiunii imobilelor existente pe amplasament, în informarea solicitantului că în baza avizului de oportunitate emis în condițiile Legii nr. 350/2001, poate iniția elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (documentație de urbanism necesară în situația modificării funcțiunii zonei, alta decât cea permisă prin PUG).

Elaborarea documentației de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate și cu respectarea condițiilor tehnice impuse în acest aviz.

2. Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT și POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ și se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentația preliminară „**Studiul de oportunitate**” va fi prezentată Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta „avizul de oportunitate” emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțită de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

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

Piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMĂ C1 + ANEXE C2, C3, C4, C5" ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE" LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5" – ÎNTOCMIRE PUZ

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU **Str. Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare

adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**
- c) **documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | ☐ Alte avize/acorduri |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației |
|--|---|---|

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

- ☒ **Competențele de avizare și aprobare ale documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, se vor stabili prin avizul de oportunitate**

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

- ☒ **Plan Urbanistic Zonal**

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

- f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- **dovada achitării taxei RUR pentru exercitarea dreptului de semnătură**

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

Achitat taxa de : **42,00 lei**, conform **chitanței nr. 0046703 din 03.10.2024.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **01.11.2024**.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

SECRETAR GENERAL

PRIMAR

.....
ARHITECT ȘEF

.....
L.S.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr din

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 66965, UAT Onești / BACAU, Loc. Onești, Str. Spicului, Nr. 111

Nr.cerere	30550
Ziua	03
Luna	10
Anul	2024

Teren: 3.290 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1449mp, Curti Constructii 1841mp

Plan detaliu

