

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dl. **ENACHE CORNELIA**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **Județul Bacău**, municipiul/orașul/comuna **Onești**, str. Troțușului, nr.2, bl.2, sc.B, et.-, ap.19, telefon/fax **0728 980 690**, înregistrată cu **nr. 61568** din **25.08.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 07 din 12.09.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "Construire două locuințe individuale și împrejmuire teren", NC 67728, mun. Onești, jud. BACAU**, generat de imobilul ⁴⁾ :zona reglementată în vederea construirii a două locuințe individuale și împrejmuire teren este alcătuită din imobilul cu nr. cadastral 667728 ce urmează a fi introdus complet în intravilanul municipiului Onești, reprezentând teren în suprafață de 3524 (măsurată) cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 250 din data 18.10.2024**.
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. 63230 proprietate privată ;

Sud:

teren nr. cad. 66640 proprietate privată;

Vest:

teren nr. cad. 68685 Calea Caraculului, proprietate publică a municipiului Onești;

Est:

drum de exploatare, necadastrat .

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 67728, categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ și care este potrivit Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr.250 din data de 18.10.2024, anexate prezentului Aviz, proprietatea privată a persoanei fizice Enache Cornelia.

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, schimbarea funcțiunii din teren agricol în extravilan în zonă locuințe și funcțiuni complementare precum și parcelarea în două loturi. În urma parcelării vor rezulta două loturi cu suprafețele de 1500mp- Lot 1 și respectiv 2024 mp—Lot 2.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Loturile rezultate în urma parcelării vor respecta prevederile art.30 din HG 525/1996.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și relația de co-vizibilitate atât în interiorul ansamblului cât și în relație cu vecinătățile. Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului prin proporții corecte ale volumului și ale elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite.

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea POT și CUT și a Codului Civil.

BILANȚ TERITORIAL ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan ,arabil	3 524	100%	-	-
Zonă locuințe și funcțiuni complementare, intravilan	-	-	3 524	100%
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUȘE				
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E			
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Hmax	9,00 m			
AMPLASAREA EDIFICABIL MAXIM FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	Nord și Sud : 3 m față de limita de proprietate;			
	Est: min.7,50 m față de limita de proprietate ;			
	Vest: min.6,00 m față de limita de proprietate;			

Edificabilul pe fiecare dintre parcele rezultate în urma parcelării se va retrage cu 5,00 m față de limitele posterioare.

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

P.O.T. max.– Procent maxim de ocupare a terenului	35%
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	0,7

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

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.

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. Obiectivele se vor 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.

Alimentarea cu apă a locuințelor se va realiza în rețeaua publică existentă în zona amplasamentului .

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului prin intermediul unui cămin de racord.

Accesul carosabil și pietonal la Lotul 2 va fi asigurat direct din Calea Caraculului iar accesul carosabil și pietonal la Lotul 1 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.

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.

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

- Avizele prevăzute de Certificat urbanism nr. 250/18.10.2024;
 - Ridicare topografică vizată OCPI;
 - Studiu geotehnic verificat;
 - Avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Bacău;
 - Avizul privind clasa de calitate emis de Ministrul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
 - Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bacău
 - Avizul Direcției de Sănătate Publică Bacău
 - Avizul de principiu al Consiliului Local al municipiului Onești ce se va obține înaintea Avizului Consiliului Județean Bacău;
 - Avizul Consiliului Județean Bacău conf. Anexă I 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. 250 din 18.10.2024**, 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) implicit la aprobările ulterioare ale 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. C.C. URBAN DECOR 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.

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA ZONA STUDIATA S=2,92 ha
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT = ZONA REGLEMENTATA S=3524 mp
- LIMITA POSTERIOARA PARCELE PROPUSE
- LIMITA IMPREJMUIRE PROPUSA

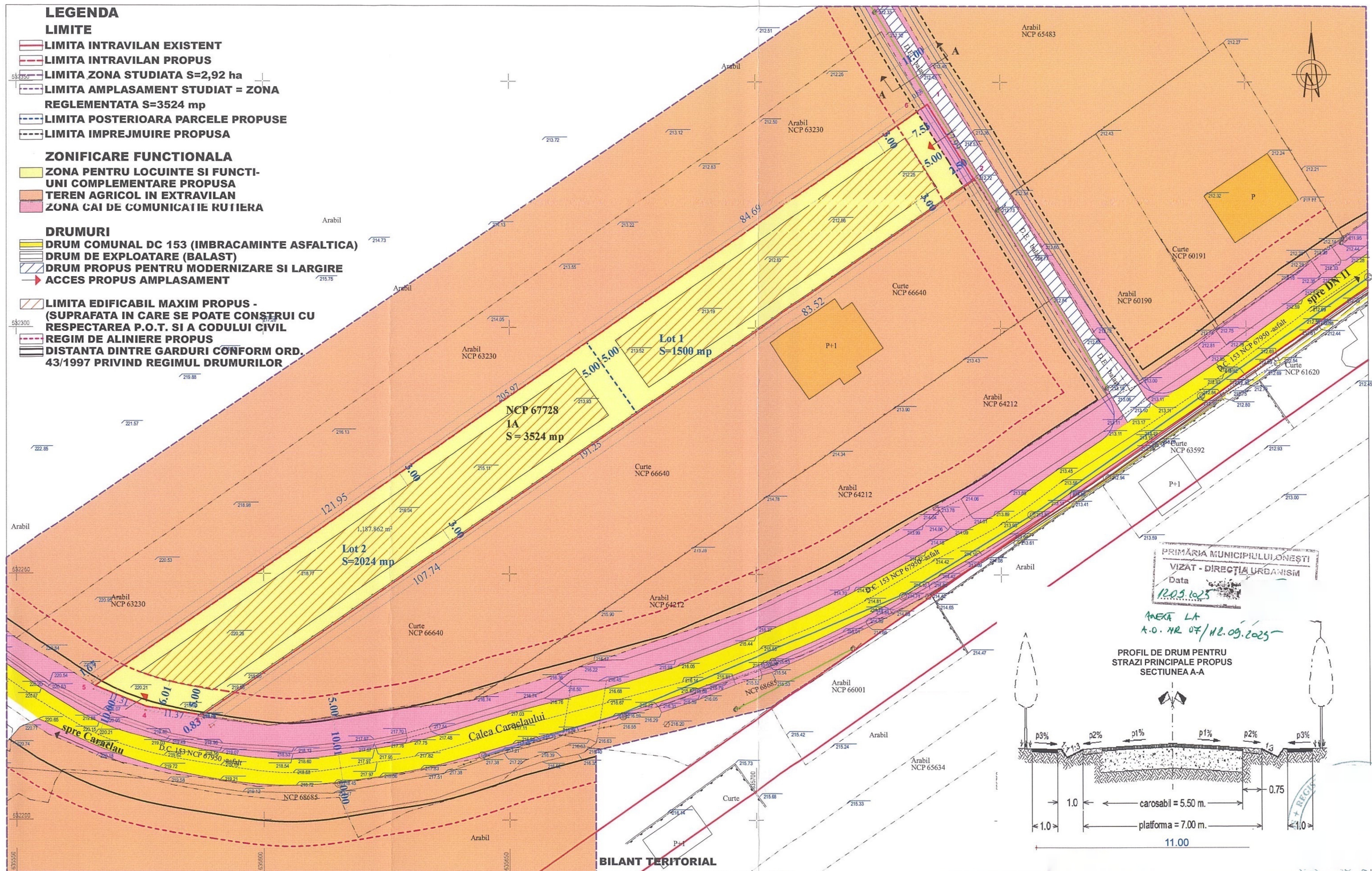
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

DRUMURI

- DRUM COMUNAL DC 153 (IMBRACAMINTE ASFALTICA)
- DRUM DE EXPLOATARE (BALAST)
- DRUM PROPUS PENTRU MODERNIZARE SI LARGIRE
- ACCES PROPUS AMPLASAMENT

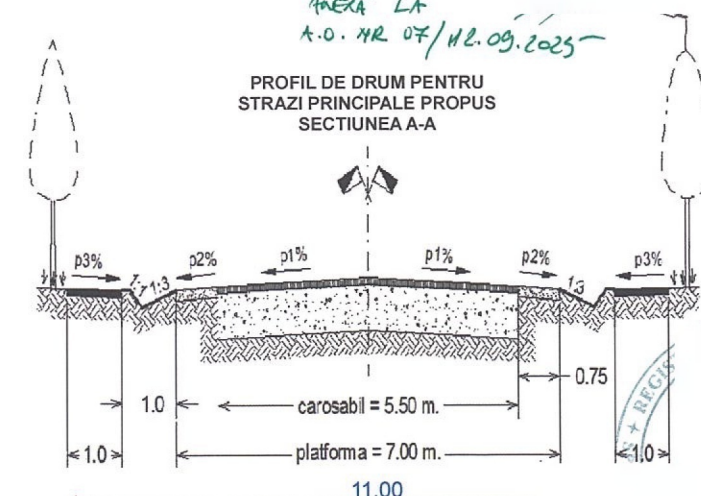
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUS - (SUPRAFATA IN CARE SE POATE CONSTRUI CU RESPECTAREA P.O.T. SI A CODULUI CIVIL)
- REGIM DE ALINIERE PROPUS
- DISTANTA DINTRE GARDURI CONFORM ORD. 43/1997 PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
VIZAT - DIRECȚIA URBANISM
Data 12.09.2025

ANEXA LA
A.O. NR 07/12.09.2025

PROFIL DE DRUM PENTRU
STRAZI PRINCIPALE PROPUS
SECȚIUNEA A-A



BILANT TERITORIAL
PROPRIETATE STUDIATA S = 3524 mp

INDICI PROPUȘI PRIN PROIECT

Zona locuințe și funcțiuni complementare
P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. = 0,7
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ PROPUSĂ
Hmax = P+1, 9,00 m

ECHITARE TEHNICO-EDILITARĂ

EXISTENT

- REȚEA ENERGIE ELECTRICALĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ
- REȚEA GAZE NATURALE
- REȚEA CANALIZARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT EXTRAVILAN		PROPUS INTRAVILAN	
	S mp	% din total	S mp	% din total
Zona teren arabil	3524	100	-	-
Zona locuințe și funct. compl.	-	-	3478	98.69
Zona drum	-	-	46	1.31
TOTAL	3524	100	3524	100

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT DE VERIFICARE / NR. / DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.	B-dul Unirii, nr. 13, bl. 5/1	C.U.I. RO41238582 J4/1124/2019	Tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com	Beneficiar: Enache Cornelia
Proiectat	arh. Catrinel Ciomei	Proiectat	arh. Catrinel Ciomei	Desenat
Desenat	arh. Catrinel Ciomei	Desenat	arh. Catrinel Ciomei	Desenat
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE ȘI ECHIPARE EDILITARĂ				PROIECT NR. 07.2025
SCARA: 1/500				DATA: 07.2025
				FAZA: DOC. AVIZ