

ANEXA

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE SEMNĂTURI
BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PIESE DESENATE

U0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1: 5000
U01 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1: 5000
U1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1: 1000
U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	sc. 1: 1000
U2' – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	sc. 1: 1000
U3 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1: 1000
U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire lucrare: P.U.Z. – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

2. Amplasament: T10, ZONA OBOR, ORAȘ ONEȘTI, JUD. BACĂU

3. Beneficiar: MIRON ANCA.

4. Proiectant general: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

6. Data elaborării: Septembrie 2024



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarei Miron Anca, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 180 din data 20.08.2024 eliberat de Primăria Municipiului Onești și studiază suprafața de 6,98 ha.

În cadrul zonei studiate, beneficiara deține 7200 mp dintre care 187 mp se suprapun cu Situl Natura 2000 ROSAC0059(ROSCI0059) Dalulu Perchiu și Rezervația Naturală Perchiu RONPA0143. Suprafața reglementată în prezenta documentație este de 7013 mp, partea de vest a proprietății, în suprafață de 187 mp nefăcând obiectul prezentei documentații.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiară și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unor construcții comerciale cu showroon și birouri.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivelor propuse, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului

proprietate din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă instituții publice și servicii, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Pentru zona de locuințe individuale Planul Urbanistic General al Municipiului Onești prevede următoarele:

Funcțiunile complementare admise:

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



Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise:

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

Utilizări interzise:

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

Indici și indicatori urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 35%
- Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. = 1,05.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

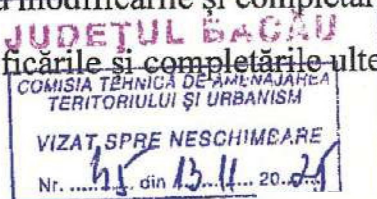
La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Municipiul Onești și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea apelor (nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996;
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Onești, în partea vestică a acestuia, în unitatea teritorială de referință nr. 20, într-o zonă care deși rezevată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Onești pentru locuințe în timp a căpătat un caracter mixt dat de coexistența funcțiilor de servicii și industrie/depozitare aflate în continuă dezvoltare.

Asupra amplasamentului studiat, prin P.U.G. Municipiul Onești s-a instituit

funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – subzonă exclusiv rezidențială aflată sub interdicție de construire până la întocmirea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal. Această interdicție a fost ridicată prin P.U.Z. "Zona Lac Belci" aprobat prin H.C.L. Onești nr. 31 din 30.11.2000.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Onești.

Terenul cu număr cadastral 60324, în suprafață de 7200 mp are categorie de folosință arabil și următoarele vecinătăți :

- la Nord : proprietate privată Doboș Anton – zonă locuințe;
- la Est : domeniu public DN 11 , Calea Bacăului, nr. cad. 64110 (zonă căi de comunicație rutieră);
- la Sud : proprietate privată, Miron Anca, număr cadastral 69107 (zonă locuințe);
- la Vest : proprietate privată, Axinia Doina și Ion, număr cadastral 62118, teren extravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Adâncimea de îngheț

În conformitate cu STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de -0,9 m față de cota terenului natural.

Condiții seismice

Conform normativului P-100-1/2013, aprobat de MTCT, accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență de referință de 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0,35g$.

Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat, este: $T_C = 0,7$ sec.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografica este reprezentată în principal de râul Tazlau și râul Troțuș și de afluenți secundari cu debit sezonier (în funcție de regimul precipitațiilor) ai acestora.



Clima

Zona localității Onști se înscrie într-un climat continental moderat, în etajul climatic al dealurilor joase cu influențe locale determinate de către formele de relief învecinate. Climatul local este caracterizat prin temperaturi medii anuale de $+9^{\circ}\text{C}$. Iarna, masele de aer continental rece venit din nord-est determină temperaturi medii multianuale de -5°C cu abateri foarte mari în ultimii ani, atingând minima de -25°C . Vara, de asemenea apar abateri de la media de $+21^{\circ}\text{C}$, atingând și maxima de $+39^{\circ}\text{C}$.

Dinamica atmosferei este dirijată în general cu vânturi pe direcția nord-sud dar apar și curenți descendenți de pe versanții subcarpatici cu direcția nord-vest sud-est.

În privința precipitațiilor, în ultimii ani cantitățile au fost cu mult deviate de la valorile medii anuale cunoscute.

Riscuri naturale

Amplasamentul studiat ocupă o suprafață plană și aproximativ orizontală.

Terenul este ferit de pericolul inundațiilor, eroziunilor sau alunecărilor de teren.

Terenul nu prezintă pericol de inundație.



2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se face direct din Calea Bacăului (DN11) strădă de categoria I, ce traversează municipiul de la nord sud la, făcând legătura acestuia cu municipiul Bacău la nord și minicipiul Adjud la est.

Strada Calea Bacăului se suprapune peste traseul drumului național DN 11 (Brașov-Târgu Secuiesc-Oituz-Onești-Bacău) care se află în administrarea U.A.T. Mun. Onești conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor.

Pe zona studiată, DN11 (strada Calea Bacăului), drum de clasă tehnică IV, are profil de drum cu următoarele caracteristici:

- platformă drum 8.0m
- parte carosabilă 6.0 m – 2 benzi de circulație 2 x 3.00m;
- benzi de încadrare 2x0.50 consolidate;
- acostamente neconsolidate 2x0.5/0.65 m;
- amenajarea în plan în zonă: aliniament;

- amenajarea în profil longitudinal: pante de cca 1.5 %;
- amenajarea în profil transversal: profil acoperiș cu pante de cca. 2-2,5%;
- sistem rutier definitiv din straturi asfaltice;
- marcaj rutier linie continuă în axul străzii;
- terenul proprietarului este împrejmuit provizoriu la limita de proprietate și se află la distanța de 9.50-10.30 m față de axul străzii Calea Bacăului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este una mixtă ce se desfășoară de-a lungul Căii Bacăului reprezentată de unități de comerț (anvelope, băuturi), prestări servicii (service auto, spalătorie), unități industriale și de depozitare (exploatare lemn) precum și locuințe cu regim mic de înălțime.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului : rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Conform studiului geotehnic realizat pentru zona studiată rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau degradare. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate sau lichefiere.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, s-au stabilit principalele categorii de intervenții asupra zonei studiate.

În urma derulării procesului de informare a publicului, nu au rezultat observații și propuneri din partea publicului interesat privind realizarea obiectivului prezentei documentații fapt consemnat în rapoartele informării publicului realizate în etapele de inițiere și de elaborare propuneri nr. 28638 din 17.04.2025 și 38026 din 26.05.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării P.U.Z. au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- P.U.G. Municipiul Bacău.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectului de structuri aferent obiectivului propus.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Pentru zona de instituții publice și servicii P.U.G. Municipiul Onești reglementează următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonei:

- instituții publice și servicii și este caracteristică pentru fiecare subzonă.

Funcțiuni complementare admise în zonă:

- locuire și alimentație publică (cantină) pentru complexe școlare.

Utilizări permise:

Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, cultură, comerț, administrație, etc.).

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări exceptând obiective de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Planul Urbanistic General nu prevede un regim maxim de înălțime și nici un procent maxim de ocupare a terenului pentru această zonă funcțională.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul de amplasament este plan, fapt ce nu crează dificultăți în amenajarea construcțiilor și nici nu reprezintă un factor cu potențial estetic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incintă/ieșirea din incintă se va realiza cu relație exclusiv dreapta. Intersecția se va realiza, asigurându-se o serie de amenajări, după cum urmează :

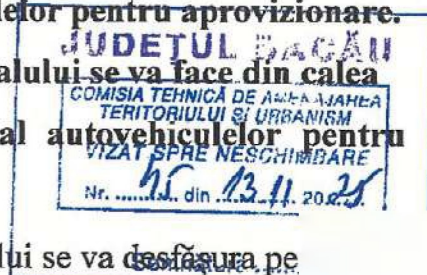
- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație 2x3.50m;



- intrarea respectiv ieșirea în/din incintă în drumul național se realizează numai cu relație de dreapta ;
- pentru separarea fluxurilor de circulație de același sens conform normativ AND 600/2010 se va construi o insulă direcțională retrasă față de marginea sistemului rutier cu distanța de 1.00 m, în suprafață de cca. 38.00 mp încadrată de borduri. În acest fel, insula de dirijare curenți de trafic va avea rol de separare a fluxurilor de circulație, delimitarea părții carosabile, reducerea unghiurilor de conflict și protecția pietonilor la traversare, având structura - trotuar pietonal încadrat cu borduri ;
- brețele de circulație pentru intrarea respectiv ieșirea din intersecție vor avea lățimea de 4,0 m și vor fi racordate la carosabilul drumului național cu raze de 11.0 m ;
- realizarea intersecției s-a făcut astfel încât unghiul dintre axul drumului național și axul accesului propus să fie de 90 grade.

Incinta amplasamentului va fi prevăzută cu o platformă betonată cu fluxuri de circulație coerente, pe două sensuri care vor permite accesul autoturismelor, autospecialelor precum și a autovehiculelor pentru aprovizionare.

Accesul carosabil al consumatorilor și al personalului se va face din calea de acces principală, separat de accesul carosabil al autovehiculelor pentru aprovizionare și întreținere.



Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse.

Pentru accesul mașinilor ce aprovizionează clădirile propuse formate în special din camioane cu lungime max 10 m, în vederea evitării blocării traficului curent din incintă, s-au prevăzut două zone de staționare între clădirile propuse dimensiune 6.0x18.0 m.

Necesarul de parcaje a fost determinat ținându-se cont de prevederile anexai 5 "Parcaje" a Regulamentului General de Urbanism în ceea ce privește construcțiile comerciale. Anexa prevede un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de spații comerciale de 400 - 600 m².

Se propune realizarea a trei construcții cu suprafațe maxime de 600 mp fiecare,

de unde rezultă un necesar de 18 locuri de parcare dintre care trei pentru persoane cu dezabilități.



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Investițiile propuse a se realiza pe amplasament sunt clădiri cu funcțiune de comerț, showroom și birouri. Ele se vor realiza etapizat și vor avea suprafețe maxime de 600 mp.

Prin documentația P.U.Z. se reglementează funcțiunea de instituții și servicii asupra suprafeței de 7013 mp , zonă reglementată, conform planșei de "Reglementări urbanistice - zonificare".

Amplasarea construcțiilor se va face în terenul edificabil marcat conform planșei de "Reglementări urbanistice – zonificare".

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limitele de proprietate din nord și sud, o distanță de minim 35,00 m față de limita posterioară a parcelei (vest) și o distanță minimă de 12,39 m față de limita de proprietate din est care coincide cu distanța de 22,00 m față de axul străzii.

Distanța dintre clădirile propuse și cea mai apropiată locuință existentă este de minim 80,00 m.

Pentru imobilele ce urmează a se construi se propune un regim de înălțime de P+1 cu o înălțime maximă de 9,00 m.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădirii și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

Indici urbanistici propuși prin proiect:

P.O.T. = 50,00%

C.U.T. = 1,00

H max. = 9,00 m, regim de înălțime P+1.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ S = 7013 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	S mp	% din total	S mp	% din total
Zona locuințe și funct. complementare	7013	100	-	-
Zona instituții și servicii	-	-	7013	100
- construcții	-	-	- 3506.5	- 50
- spații verzi amenajate	-	-	- 701.3	- 10
- carosabil, parcuri, trotuare	-	-	- 2805.2	- 40
TOTAL	7013	100	7013	100

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate": "pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului".

Se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrale amplasamentului, ce va ocupa o suprafață de 10% din suprafața terenului.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivului, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord. În parcare se va prevedea un separator de hidrocarburi. Apele pluviale de pe platforma drumului vor fi trecute prin separator apoi, o parte evacuate în spațiul verde, o parte în canalizare.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi centrale termice pe gaze, precum și surse de energie verde.



3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se produc elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada execuției lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

Construcțiile vor fi racordate la un sistem centralizat de alimentare cu apă, care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Pentru apele uzate provenite de la suprafața aferentă parcajelor și circulațiilor carosabile se va prevedea separator de hidrocarburi, conform normelor în vigoare.

Constructorul va asigura:

- Utilizarea de materiale și materii prime cu impact minim asupra mediului
- Depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate.

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizarea de șantier se vor efectua cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

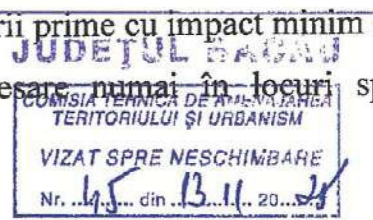
Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Depozitarea materialelor de construcție și a stratului de sol fertil decopertat de la suprafață se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

Se va asigura controlul strict al transportului materialelor de construcții cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu.

Depozitarea stocurilor de materiale de construcții în spații special amenajate, îngrădite, în șantier.



În perioada de construire pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redat prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Măsurile propuse pentru diminuarea impactului produs de zgomot și vibrații

Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 6:00-22:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor



din zonele de tranzit.

Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

În timpul funcționării

- se va respecta programul diurn de funcționare pe perioada de exploatare a obiectivului de investiție;
- se va asigura izolarea fonică a incintelor și activitățile se vor desfășura în aceste incinte, astfel încât nivelurile exterioare de zgomot să nu depășească limitele din normativele în vigoare;
- se va evita staționarea autovehiculelor cu motorul pornit;
- evitarea pe cât posibil a ciocnirilor, loviturilor inutile în operațiile mecanice, de încărcare - descărcare materii prime și materiale, etc.;
- organizarea programului de lucru astfel încât să nu se realizeze o suprapunere a operațiilor generatoare de zgomot;
- utilajele vor fi fixate corespunzător, corpurile tăietoare se vor ascuți periodic - când situația impune conform graficului de exploatare;
- întreținerea periodică a utilajelor conform instrucțiunilor din fișa tehnică;
- oprirea motoarelor utilajelor și mijloacelor de transport pe timpul pauzelor de lucru;

Se impune ca activitățile generatoare de zgomot să se desfășoare doar în orar diurn și se vor lua măsuri pentru diminuarea transmiterii zgomotului către vecinătăți.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Investițiile ce urmează a se realiza pe amplasamentul studiat vor fi finanțate din surse proprii.

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și proprietate publică de interes local și național.

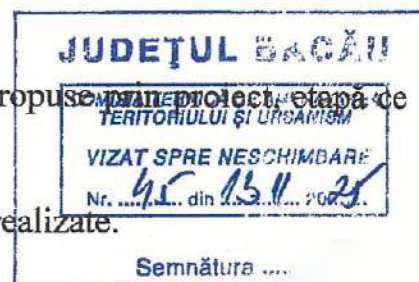


Pentru realizarea obiectivelor propuse nu sunt necesare schimburi de teren și nu există obiective de utilitate publică, investițiile propuse urmând a fi suportate ca și costuri de beneficiar din surse proprii.

3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Onești a prezentei documentații se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obținerea Autorizației de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platformele de depozitare a materialelor și pentru parcare utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o lună.
3. A treia etapă este construirea propriuzisă a obiectivelor propuse, operațiune estimată a dura 24 luni.
4. După terminarea construcției se vor realiza branșamentele la utilități, etapă estimată a dura două luni de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea aleilor și parcărilor din incintă propuse, etapă ce va dura două luni de zile.
6. Etapa a șasea constă în realizarea spațiilor verzi propuse, etapă ce va dura o lună de zile.
7. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.



NR. ETAPA	Denumire investiție	Valoare estimată (lei)	Surse de finanțare	Durată estimată
1	Întocmire proiect faza D.T.A. C.	250.000	proprii	9 luni de la aprobarea P.U.Z. în C.L. Onești
2	Realizarea organizării de	90.000	proprii	1 lună

	șantier			
3	Construirea propriuzisă a obiectivelor propuse	2.400.000	proprii	24 luni
4	Branșamentele la utilități	200.000	proprii	2 luni
5	Realizarea aleilor și parcărilor	120.000	proprii	2 luni
6	Realizarea spațiilor verzi propuse prin proiect	40.000	proprii	1 luni
7	Recepția lucrărilor realizate			

4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru crearea unei zone de instituții și servicii realizată cu respectarea legislației în vigoare și care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și să îmbunătățească aspectul architectural - urbanistic al zonei.

Pentru ca acest studiu sa devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament. Prevederile P.U.Z. -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.



Întocmit,
Arh. Catrinel Ciornei

Semnătura

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism



CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea apelor 107/1996
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia



- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 modificată cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind regimul juridic al drumurilor .

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona reglementată în cadrul acestui P.U.Z. Prin documentația P.U.Z. se reglementează funcțiunea de instituții și servicii asupra suprafeței de 7013 mp , zonă reglementată, conform planșei de "Reglementări urbanistice - zonificare".

Zona reglementată în Planul Urbanistic Zonal face parte din intravilanul municipiului Onești și constituie domeniul de aplicarea a Regulamentului Local de Urbanism .

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Onești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se produc elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada execuției lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

Construcțiile vor fi racordate la un sistem centralizat de alimentare cu apă, care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Pentru apele uzate provenite de la suprafața aferentă parcajelor și circulațiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor în vigoare.

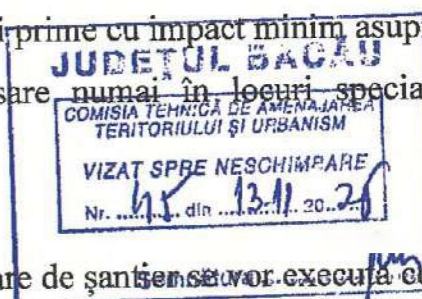
Constructorul va asigura:

- Utilizarea de materiale și materii prime cu impact minim asupra mediului
- Depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate.

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizarea de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).



Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Depozitarea materialelor de construcție și a stratului de sol fertil decopertat de la suprafață se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

Se va asigura controlul strict al transportului materialelor de construcții cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu.

Depozitarea stocurilor de materiale de construcții în spații special amenajate, îngrădite, în șantier.

În perioada de construire pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
45 din 13.11.2025
Semnătura

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Măsurile propuse pentru diminuarea impactului produs de zgomot și vibrații

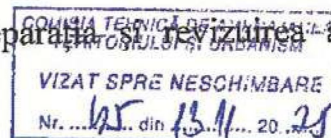
Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 6:00-22:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din zonele de tranzit.

Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotului și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, repararea și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

În timpul funcționării

- se va respecta programul diurn de funcționare pe perioada de exploatare a obiectivului de investiție;
- se va asigura izolarea fonică a incintelor și activitățile se vor desfășura în aceste incinte, astfel încât nivelurile exterioare de zgomot să nu depășească limitele din normativele în vigoare;
- se va evita staționarea autovehiculelor cu motorul pornit;
- evitarea pe cât posibil a ciocnirilor, loviturilor inutile în operațiile mecanice, de încărcare - descărcare materii prime și materiale, etc.;
- organizarea programului de lucru astfel încât să nu se realizeze o suprapunere a operațiilor generatoare de zgomot;
- utilajele vor fi fixate corespunzător, corpurile tăietoare se vor ascuți periodic - când situația impune conform graficului de exploatare;



Semnătura

- întreținerea periodică a utilajelor conform instrucțiunilor din fișa tehnică;
- oprirea motoarelor utilajelor și mijloacelor de transport pe timpul pauzelor de lucru;

Se impune ca activitățile generatoare de zgomot să se desfășoare doar în orar diurn și se vor lua măsuri pentru diminuarea transmiterii zgomotului către vecinătăți.

Salubritate

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile propuse, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasamente și vor fi preluate, în baza unui contractului nr. AV00993ONE/24.02.2025 încheiat cu Compania Romprest Service S.A. și transportate la stațiile operatorului EcoSud S.A.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiul geotehnic privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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.).

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – R.G.U.).



3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul la amplasament se face direct din Calea Bacăului (DN11) stradă de categoria I, ce traversează municipiul de la nord sud la, făcând legătura acestuia cu municipiul Bacău la nord și minicipiul Adjud la est.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 - R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela care a generat P.U.Z. are suprafața de $S = 7.200$ mp, și formă trapezoidală, lățime medie de 32,88 ml și adâncime maximă de 240,90 ml. Prin deschidere și suprafața deținute, parcela este aptă pentru a primi noi construcții, îndeplinind regulele de construibilitate.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

"Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției" - art. 34 din R.G.U.



IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Pentru amplasamentul studiat se reglementează funcțiunea instituții și servicii .

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru subzona de instituții și servicii ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

IS – zonă instituții și servicii

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- servicii

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante
- spații verzi și perdele de protecție
- gospodărie comunală
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- birouri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;



- spații plantate - scuaruri;

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- nu este cazul

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:

- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Se va respecta o distanță de minim 22,00 față de axul Căii Bacăului.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Limita de est a amplasamentului reprezintă aliniament. Față de aliniament edificabilul maxim se va retrage cu o distanță de 12.39 m.



Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limitele de proprietate din nord și sud, o distanță de minim 35,00 m față de limita posterioară a parcelei (vest) și o distanță minimă de 12,30 m față de limita de proprietate din est care coincide cu distanța de 22,00 m față de axul străzii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul în incintă/ieșirea din incintă se va realiza cu relație exclusiv dreapta.

Intersecția se va realiza, asigurându-se o serie de amenajări, după cum urmează :

- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație 2x3.50m;
- intrarea respectiv ieșirea în/din incintă în drumul național se realizează numai cu relație de dreapta ;
- pentru separarea fluxurilor de circulație de același sens conform normativ AND 600/2010 se va construi o insulă direcțională retrasă față de marginea sistemului rutier cu distanța de 1.00 m, în suprafață de cca. 38.00 mp încadrată de borduri. În acest fel, insula de dirijare curenți de trafic va avea rol de separare a fluxurilor de circulație, delimitarea părții carosabile, reducerea unghiurilor de conflict și protecția pietonilor la traversare, având structura - trotuar pietonal încadrat cu borduri ;
- brețele de circulație pentru intrarea respectiv ieșirea din intersecție vor avea lățimea de 4,0 m și vor fi racordate la carosabilul drumului național cu raze de 11.0 m ;
- realizarea intersecției s-a făcut astfel încât unghiul dintre axul drumului național și axul accesului propus să fie de 90 grade.

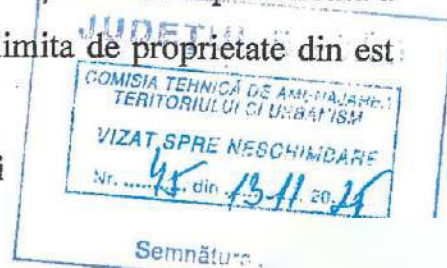
Art. 13 – accese pietonale

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Amplasamentul beneficiază posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele



publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivului, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi centrale termice pe gaze, precum și surse de energie verde.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- în cazul unei reparcelări se va ține cont de tipurile de clădiri propuse astfel încât să se asigure deschideri și suprafețe suficiente realizării fluxurilor tehnologice și de circulație necesare.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1 și înălțimea maximă admisă a clădirilor 9,00 m în cel mai înalt punct al clădirilor.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

Zonă mixtă unități industriale, depozitare și servicii

P.O.T. propus prin proiect = 50%

C.U.T. propus prin proiect = 1,0



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

Art. 20 – parcaje

Necesarul de parcaje a fost determinat ținându-se cont de prevederile anexai 5 "Parcaje" a Regulamentului General de Urbanism în ceea ce privește construcțiile comerciale. Anexa prevede un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de spații comerciale de 400 - 600 m².

Se propune realizarea a trei construcții cu suprafețe maxime de 600 mp fiecare, de unde rezultă un necesar de 18 locuri de parcare dintre care trei pentru persoane cu dizabilități.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 21 – spații verzi

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate": "pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului".

Se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrare amplasamentului, ce va ocupa o suprafață de 10% din suprafața terenului.

Art. 22 - împrejurimi

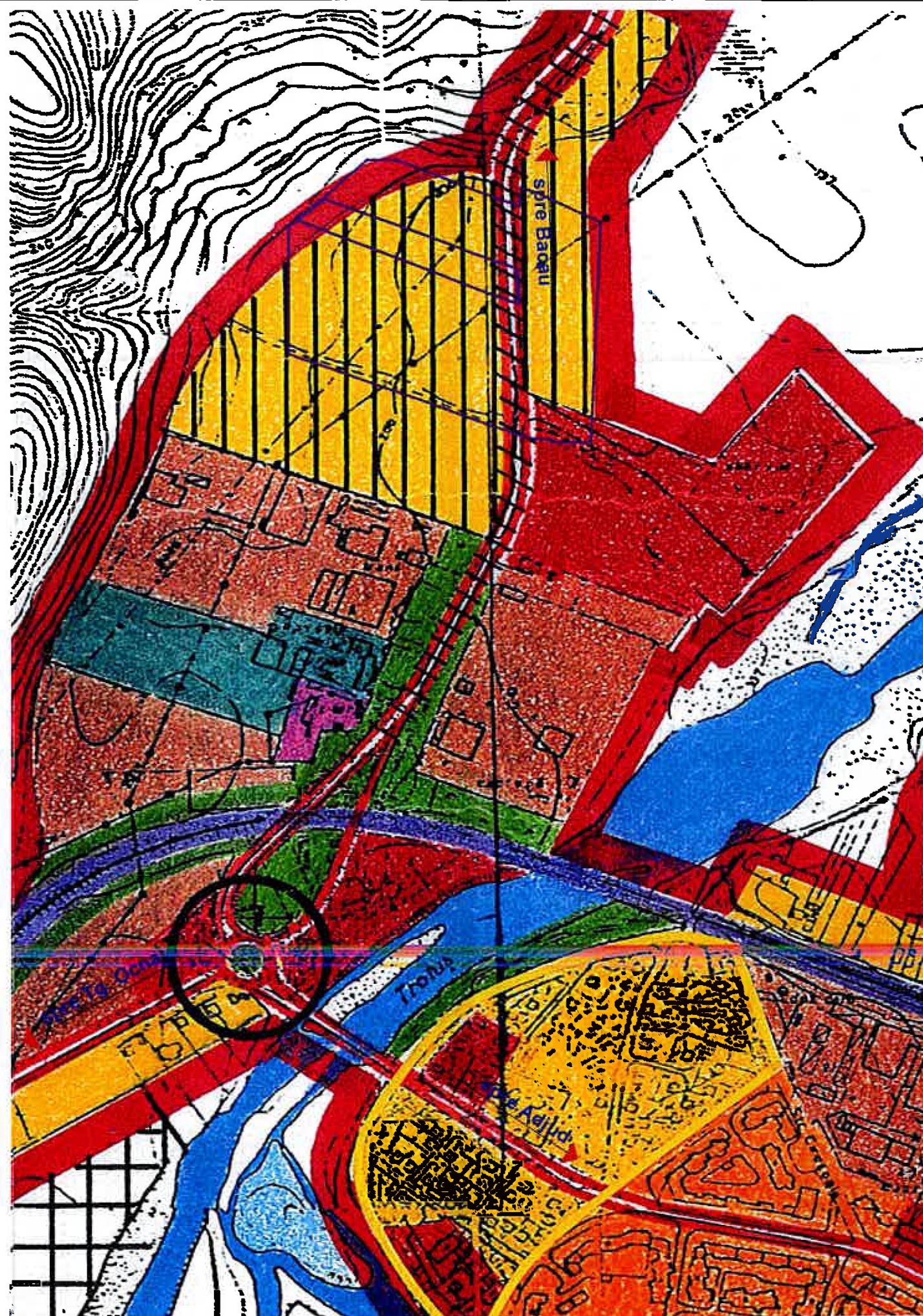
Împrejmuirea proprietății se va face la limitele acesteia de nord, sud și vest. Față de limita de proprietate din est împrejmuirea se va retrage cu o distanță de 12.39 m, asigurându-se distanța de 22.00 m față de axul drumului național.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.



Întocmit,

Arh. Catrinel Ciornei



LEGENDA LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 6,98 ha
- LIMITA PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1
- ZONE CU CONSTRUCTII P+2, P+4
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA AGENTI ECONOMICI
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CIRCULATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE

DRUMURI

- DRUM NATIONAL DN 11

STRAZI

- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE

REGLEMENTARI

- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM P.U.Z. - INTERDICTIE CE A FOST RIDICATA PRIN P.U.Z. "ZONA LAC BELCI" APROBAT PRIN H.C.L. ONESTI NR. 31/30.11.2000

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 45 din 13.11.2025

Comnătura ...

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE / NR. / DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. B-dul Uniri, nr. 13, bl. 5/1 C.U.I. RO41238582 J4/1124/2019 Tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com			Beneficiar: MIRON ANCA Amplasament: T10, ZONA OBOR, ORAS ONESTI, JUD. BACAU Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI SI IMPREJMUIRE TEREN Titlu planșa: INCADRARE IN TERITORIU	PROIECT NR. 07.2024 PLANSĂ U0
Proiectat	arh. Catrinel Ciomei			
Proiectat	arh. Catrinel Ciomei			
Desenat	arh. Catrinel Ciomei			
SCARA: 1/5000		DATA: 09.2024		FAZA: DOC. AVIZ



LEGENDA
LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 6,98 ha
- LIMITA PROPRIETATE S=7200 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CAI DE COMUNICATIE

- DRUM NATIONAL DN 11 - ASFALT
- DRUM LOCAL - BALAST

CONSTRUCTII EXISTENTE

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	- acces amplasament neamenajat	- amenajare acces
FUNCTIUNI	- functiune solicitata prin C.U. nu se incadreaza in functiunea instituita prin P.U.G.	- schimbare functiune instituita prin P.U.G.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
VIZAT ȘI NESCIMBĂRIT
Nr. 45 din 13.11.2024
Semnatura ..

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNTURA	CERINTA	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. RO41238592.14/1124/2019				
Tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com				
Proiectat arh. Catrinel Ciome				
Proiectat arh. Catrinel Ciome				
Desenat arh. Catrinel Ciome				
Beneficiar: MIRON ANCA				
Amplasament: T10, ZONA OBOR, ORAS ONESTI, JUDE. BACAU				
Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI SI IMPREJMUIRE TEREN				
Titlu planșă: SITUATIA EXISTENTA				
SCARA: 1/500	DATA: 09.2024	FAZA: DOC. AVIZ		



**LEGENDA
LIMITE**

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 6,98 ha
- LIMITA PROPRIETATE S=7200 mp
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA S= 7013 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONE CU CONSTRUCTII P, P+1
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII PROPUSE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CAI DE COMUNICATIE

- DRUM NATIONAL DN 11 - ASFALT
- DRUM LOCAL - BALAST
- ACCES AMPLASAMENT PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

- LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUSE - (SUPRAFATA IN CARE SE POATE CONSTRUI CU RESPECTAREA P.O.T. SI A CODULUI CIVIL)
- IMPREJMUIRE PROPUSE SI REGIM DE ALINIERE PROPUSE

Limita Sit Natura 2000 ROSAC0059(ROSCI0059) Dalulu Perchiu si RONPA0143 Rezervatia Naturala Perchiu

INDICI URBANISTICI
P.O.T. max. propus = 50%
C.U.T. max. propus = 1,00
INALTIME MAXIMA PROPUSE
Hmax = P+1, 9,00m

**BILANT TERITORIAL
SUPRAFATA REGLEMENTATA S = 7013 mp**

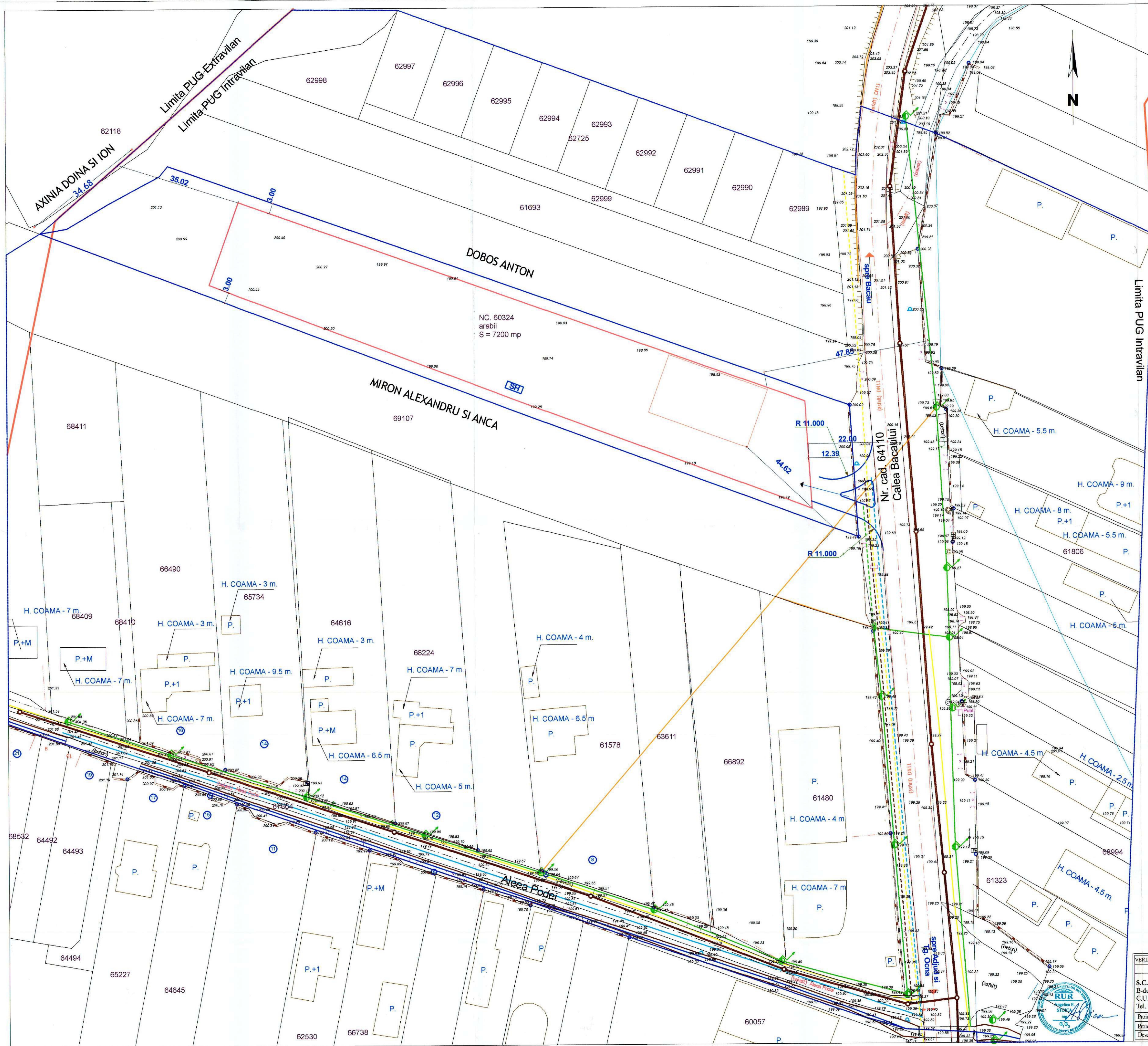
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	S mp	% din total	S mp	% din total
Zona locuinte si funct. complementare	7013	100	7013	100
Zona institutii si servicii	-	-	-	-
- constructii	-	-	- 3506.5	- 50
- spatii verzi amenajate	-	-	- 701.3	- 10
- carosabili, parcuri, trotuare	-	-	- 2805.2	- 40
TOTAL	7013	100	7013	100

COORDONATE ZONA REGLEMENTATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	531365.755	636172.394
2	531326.580	636280.295
3	531296.943	636361.901
10	531258.972	636364.534
4	531296.750	636269.671
5	531346.509	636138.677
6	531347.168	636136.941
7	531348.609	636144.352
8	531355.281	636155.726
9	531363.038	636170.117



VERIFICATOR	NUMELE	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE NR./ DATA
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.				
Amplasament: T10, ZONA OBOR, ORAS ONESTI, JLD. BACAU				
Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI SI IMPREJMUIRE TEREN				
Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE				
SCARA: 1/500 DATA: 09.2024 FAZA: DOC. AVIZ				
Proiectat	arh. Catrinel Ciomei			
Proiectat	arh. Catrinel Ciomei			
Desenat	arh. Catrinel Ciomei			
Beneficiar: MIRON ANCA				PROIECT NR. 07.2024
PLANSĂ U2				



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S= 6,98 ha
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA S= 7013 mp
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUS - (SUPRAFATA IN CARE SE POATE CONSTRUI CU RESPECTAREA P.O.T. SI A CODULUI CIVIL)**
- ECHITARE TEHNICO-EDILITARA**
- EXISTENT**
- RETEA ENERGIE ELECTRICA LEA JT
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA LEA MT
 - RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA
 - RETEA DE CANALIZARE
 - RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE MIE

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASAMENT
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT ȘI NESCIMBĂR
13.11.2019

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	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				
Proiectat arh. Catrinel Ciornel				
Proiectat arh. Catrinel Ciornel				
Desenat arh. Catrinel Ciornel				
Beneficiar: MIRON ANCA				
Amplasament: TIT, ZONA OBOR, ORAS ONESTI, JUD. BACAU				
Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI SI IMPREJMUIRE TEREN				
Titlu planșă: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA				
SCARA: 1/500			DATA: 09.2024	FAZA: DOC. AVIZ

PROIECT NR. 07.2024
PLANȘA U3



- LEGENDA**
LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S= 6,98 ha
 - LIMITA PROPRIETATE
- TIPURI DE PROPRIETATE**
- a) PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- b) PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA ALE PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
Nr. ... din ...
Semnătură

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	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: MIRON ANCA Amplasament: T10, ZONA OBOR, ORAS ONESTI, JUD. BACAU Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI SI IMPREJMUIRE TEREN	PROIECT NR. 07.2024 PLANSA U4
Proiectat	arh. Cătrinel Ciornel			
Proiectat	arh. Cătrinel Ciornel			
Desenat	arh. Cătrinel Ciornel			
SCARA:	1/500	DATA:	09.2024	FAZA: DOC. AVIZ

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **MIRON ANCA, în calitate de proprietar**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **BACĂU**, municipiul/orașul/comuna **ONEȘTI**, str. Armoniei, nr. 2, bl. -, sc. A, et. -, ap. 4, telefon/fax 0742 940 254, e-mail -, înregistrată la nr. **86462** din **17.11.2025**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z

Nr. 3 din 28 noiembrie 2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ **CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORAȘ ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU**, generat de imobilul⁴⁾ terenul reglementat, S=7013mp din suprafața totală de 7200 mp, este situat în intravilanul Municipiului Onești, NC 60324, având categoria de folosință arabil în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Vecinatată parcela NC 60324 :

- La NORD - proprietate privată Dobos Anton- zona de locuințe;
- La EST- domeniul public DN11, Calea Bacăului, NC 64110 (zona cai de comunicație rutieră);
- La SUD- proprietate privată Miron Anca, NC 69107 (zona locuințe);
- La VEST- proprietate privată, Axinia Doina și Ion, NC 69107 (zona locuințe)

Suprafața studiată prin PUZ: 6.98 ha

Accesul auto în terenul reglementat se face din str. Calea Bacăului (DN11), pe latura de E.

Inițiator: **MIRON ANCA**

Proiectant: **S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **ARH. URB. CATRINEL CIORNEI**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG și RLU Municipiul Onești prevede următorii indicatori pentru:

Zona locuințe și funcțiuni complementare:

- UTR :20;
- regim de construire: continuu/discontinuu;
- H max= S+P+1 ;
- POT max = 35% ;
- CUT max = 1.05;
- retragerea minimă față de aliniament = 22 m fata de axul strazii Calea Bacăului (DN11);
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare =;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea construirii investiției propuse este necesar schimbarea destinației stabilite prin PUG Municipiul Onești din zona locuințe și funcțiuni complementare în zona de instituții publice și servicii.

Zona instituții publice și servicii:

- UTR :20;
- regim de construire: izolat și/sau cuplat;
- H max=P+1, 9 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1.0;
- retragerea minimă față de aliniament = 12.39 m (22 m fata de axul strazii Calea Bacăului);

- retrageri minime față de limitele laterale = 3.0 m.
- retrageri minime față de limitele posterioare = 35.0 m
- circulații și accese din strada Calea Bacaului, relativ exclusiv dreapta, printr-un acces carosabil de lățime 7.0 m, două fire de circulație 2x3 50m, prevăzut cu insula de separare curenti de trafic în incinta s-au prevăzut realizarea a 18 spații de parcare din care trei pentru persoanele cu dizabilități;
- echipare tehnico-edilitară - *Alimentarea cu apă* - se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. • *Canalizarea menajeră și pluvială* - va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei. • *Alimentarea cu energie electrică* - racordare rețeaua de distribuție urbană.

Ciadirile propuse se amplasează la o distanță de min 80 m față de cea mai apropiată construcție existentă (locuință).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: *respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărârea Consiliului Local al Municipiului Onesti, privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 180 din 20.08.2024 emis de Primăria Municipiului Onesti.

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

ROMÂNIA
Județul BACĂU
CONSILIUL JUDETEAN BACĂU

Arhitect-șef

Având în vedere cererea adresată de **MIRON ANCA**, cu domiciliul/sediul în județul **BACĂU**, municipiul **ONEȘTI**, comuna/satul..., sectorul..., cod poștal..., **STR. ARMONIEI, NR. 2**, bl..., sc **A**, et..., ap. **4**, telefon/fax **0742-940254**, e-mail ..., înregistrată la nr. **23307** din **18.08.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 45 din 13.11.2025

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru³⁾ **CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORAȘ ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU**, generat de imobilul ⁴⁾ terenul reglementat, S=7013mp din suprafața totală de 7200 mp, este situat în intravilanul Municipiului Onești, NC 60324, având categoria de folosință arabilă în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Vecinătăți parcela NC 60324 :

- La NORD - proprietate privată Dobos Anton- zona de locuințe;
- La EST- domeniu public DN11, Calea Bacăului, NC 64110 (zona cal de comunicație rutieră);
- La SUD- proprietate privată Miron Anca, NC 69107 (zona locuințe);
- La VEST- proprietate privată, Axinia Doina și Ion, NC 69107 (zona locuințe)

Suprafața studiată prin PUZ: 6.98 ha

Accesul auto în terenul reglementat se face din str Calea Bacăului (DN11), pe latura de E.

Inițiator: **MIRON ANCA**

Proiectant: **S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **ARH. URB. CATRINEL CIORNEI**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG și RLU Municipiul Onești prevede următorii indicatori pentru:

Zona locuințe și funcțiuni complementare:

- UTR :20;
- regim de construire: continuu/discontinuu;
- H max= S+P+1 ;
- POT max = 35% ;
- CUT max = 1.05;
- retragerea minimă față de aliniament = 22 m față de axul străzii Calea Bacăului (DN11);
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare =;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea construirii investiției propuse este necesar schimbarea destinației stabilite prin PUG Municipiul Onești din zona locuințe și funcțiuni complementare în zona de instituții publice și servicii.

Zona instituții publice și servicii:

- UTR :20;
- regim de construire: izolat și/sau cuplat;
- H max=P+1, 9 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1.0;
- retragerea minimă față de aliniament = 12.39 m (22 m față de axul străzii Calea Bacăului);

- retrageri minime față de limitele laterale = 3.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 35.0 m
- circulații și accese: din strada Calea Bacaului, relație exclusiv dreapta, printr-un acces carosabil de latime 7.0 m, doua fire de circulație 2x3.50m, prevăzut cu insula de separare curenti de trafic. În incinta s-au prevăzut realizarea a 18 spații de parcare din care trei pentru persoanele cu dizabilități;
- echipare tehnico-edilitara – *Alimentarea cu apa* – se va face prin racordul de la rețelele existente în zona. • *Canalizarea menajera și pluviala* : va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. • *Alimentarea cu energie electrică* - racordare rețeaua de distribuție urbană.

Cladirile propuse se amplaseaza la o distanta de min 80 m fata de cea mai apropiata constructie existenta (locuinta).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.10.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligatia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism hotararea Consiliului Local al Municipiului Onesti, privind aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **180** din **20.08.2024** emis de Primaria Municipiului Onesti.

B.1. /3 ex.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

**) Se 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.

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

HOTĂRÂRE

privind avizarea de principiu a documentației de urbanism
„Plan Urbanistic Zonal – Construire spații comerciale cu showroom, birouri și
împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, municipiul Onești, județul
Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 30 octombrie 2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 77573/20.10.2025 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 77578/20.10.2025 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) și (5) și art.56 alin.(4) și (5) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, Adresa nr.77283/20.10.2025a dna. Miron Anca prin arh. Cioarei Catrinel în calitate de inițiator privat al unei documentații de urbanism tip PUZ, Certificatul de urbanism nr. 180/20.08.2024, Raportul informării și consultării publicului nr. 28638/17.04.2025 pentru etapa I – Intenție de elaborare PUZ și respectiv Raportul informării și consultării publicului nr. 38026/26.05.2025 corespunzător etapei II-Elaborare propuneri PUZ precum și Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, municipiul Onești, județul Bacău.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se emite avizul de principiu favorabil pentru „Plan Urbanistic Zonal – Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău”, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Nr.220

Din 30 octombrie 2025

SD BR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 38026/26.05.2025

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 PUBLICULUI AFERENT DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire spații comerciale cu showroom, birouri și
împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, 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 spații comerciale cu showroom, birouri și
împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, 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 spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren , Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ este formată din terenul cu nr. cad. 60324 situat în intravilanul mun. Onești. Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice, după cum urmează: Nord - teren proprietate privată Doboș Anton; Est - DN11-Calea Bacăului, nr. cad. 64110; Sud - teren nr.cad. 69107, proprietate privată Miron Alexandru și Anca; Vest - teren nr. cad, 62118, proprietate privată Axinia Doina și Ion
INIȚIATOR:	titularul certificatului de urbanism nr. 180/20.08.2024 – Miron Anca, ce poate fi consultată pentru informare de către publicul interesat la telefon 0742 940254, e-mail mironanca21@gmail.com.

PROIECTANT:

S.C.C.C.URBAN DECOR S.R.L., mun. Bacău, Bdul Unirii, nr.13,
arh.Catrinel Lefter, ce poate fi consultată pentru informare de către
publicul interesat la tel. 0741002492, e-mail
catherin_arh@yahoo.com

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 ELABORARE PROPUNERI pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău** s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.17850/13.03.2025, în perioada **25.04.2025-09.05.2025** și a constat în următoarele activități

1. Prin adresa nr.28788/17.04.2025 dna Miron Anca în calitate inițiator solicită declanșarea la 25.04.2025 a procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri **PLAN URBANISTIC ZONAL Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău** și transmite documentația în format letric și electronic precum și Panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare;
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează **ANUNTUL** nr.29317/23.04.2025 privind consultarea asupra elaborării propunerilor pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău**;
3. 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 25.04.2025 anunțul înregistrat sub nr.29317/23.04.2025 și documentația privind Plan Urbanistic Zonal - Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău - Etapa II Elaborare Propuneri;
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 panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri **PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău**;
5. Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ;
6. S-a trimis **vecinilor direcți** cu confirmare de primire adresa nr.29319/23.04.2025 cu anunțul nr. 29317/23.04.2025 și anume : Axinia Doina și Ion, Doboș Angelica, Doboș Octavian și Bolocan Anca .
Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile **PLAN URBANISTIC ZONAL — Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău** începând cu data afișării, către Primăria municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 prin :
 - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
 - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
 - scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată);
7. Publicul a fost invitat să participe la **dezbatere publică** în data de **21.05.2025 ora 11.00**,

la sala de Consiliu din sediul Primăriei municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17.
Dezbaterea publică a avut loc în data de **21.05.2025**, ora 11.00, la sediul Primăriei mun. Onești și s-a întocmit Procesul verbal nr.336874/21.05.2025(document anexat).

**REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE
PROPUNERI privind PLAN URBANISTIC ZONAL — Construire spații
comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, NC 60324, Calea
Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău**

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, 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 et II a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor.

Direcția Urbanism
Compartimentul Urbanism și Amejarea Teritoriului

Nr. 36844 / 21.05.2025

PROCES VERBAL AL SEDINTEI DIN DATA DE 21.05.2025

aferentă dezbaterii publice organizată în data de 21.05.2024 la sala mare a Consiliului Local Onești
cu privire la elaborarea propunerilor documentației de urbanism

**Plan Urbanistic Zonal - Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire
teren, NC 60324, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău**

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 180/20.08.2024 – Miron Anca,
ce poate fi consultată pentru informare de către publicul interesat la
telefon 0742 940254, e-mail mironanca21@gmail.com.

PROIECTANT: S.C.C.C.URBAN DECOR S.R.L., mun. Bacău, Bdul Unirii, nr.13,
arh.Catrinel Lefter, ce poate fi consultată pentru informare de către
publicul interesat la tel. 0741002492, e-mail catherin_arh@yahoo.com

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost informat asupra posibilității consultării propunerilor de PUZ la sediul Municipiului Onești, bd. Oituz nr.17, Compartimentul Urbanism, et. VI, cam.603 și pe site-ul primăriei mun. Onești, onesti.ro în perioada **25.04.2025-09.05.2025** și dezbaterii programată a avea loc în data de **21.05.2025** ora **11.00**.

Publicul interesat a fost invitat să participe la dezbaterile PUZ pentru a consulta documentația de urbanism la sediul Primăriei mun. Onești, a formula întrebări, observații și sugestii asupra acestor documente care au fost disponibile.

Au fost transmise notificări scrise, cu confirmare de primire următoarelor persoane fizice ce dețin terenuri învecinate zonei reglementate : Axinia Doina și Ion, Doboș Angelica, Doboș Octavian și Bolocan Anca.

La dezbaterile publice au participat următoarele persoane:

din partea inițiatorului PUZ	• Miron Anca
din partea proiectantului PUZ :	-
Vecini direcți :	-
Persoane interesate :	-
din partea Primăriei Municipiului Onești:	• arh.Cosmin Brumă - Arhitect Șef • Ing. Cristina Șapcă-consilier Compartiment Urbanism • Ing.Carmen Belceanu-consilier Compartiment Urbanism

S-au discutat următoarele aspecte:

- necesitatea și oportunitatea investiției

- reglementări urbanistice privind: condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilități de ocupare a terenului, retragerile minime obligatorii ale construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară.

Drept pentru care, am procedat la încheierea prezentului proces-verbal în 2(două) exemplare .

Calitatea	Numele/prenume	Semnătura
Reprezentant inițiator		
Reprezentant inițiator	Miron Anca	
Reprezentanți Structură de urbanism a municipiului Onesti		
Calitatea	Numele	Semnătura
Arhitect-sef	Cosmin Brumă	
consilier superior urbanism	Cristina Șapcă	
consilier superior urbanism	Carmen Rodica Belceanu	

C

C



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

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

Nr. 28638 din 17.04.2025

DIRECȚIA URBANISM

Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren ,
Calea Bacăului, nr.23, 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 spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren , Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău

AMPLASAMENT: Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău

Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ este formată din terenul cu nr. cad. 60324 situat în intravilanul mun. Onești.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice, după cum urmează:

Nord	- teren proprietate privată Doboș Anton;
Est	- DN11-Calea Bacăului, nr. cad. 64110;
Sud	- teren nr.cad. 69107, proprietate privată Miron Alexandru și Anca;
Vest	- teren nr. cad, 62118, proprietate privată Axinia Doina și Ion

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 180/20.08.2024 – Miron Anca, ce poate fi consultată pentru informare de către publicul interesat la telefon 0742 940254, e-mail mironanca21@gmail.com.

PROIECTANT:

S.C.C.C.URBAN DECOR S.R.L., mun. Bacău, Bdul Unirii, nr.13, arh.Catrinel Lefter, ce poate fi consultată pentru informare de către publicul interesat la tel. 0741002492, e-mail catherin_arh@yahoo.com

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 spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău s-a desfășurat în perioada 27.03.2025-10.04.2025 și a constat în următoarele activități:

1. Prin cererea nr.11505/19.02.2025 dna Miron Anca solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef pentru întocmire Plan urbanistic zonal în vederea Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău.
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.01/11.03.2025.
3. Prin adresa nr.21040/24.03.2025, Miron Anca solicită declanșarea procedurii de consultare și informare a publicului privind intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, 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 27.03.2025 anunțul înregistrat sub nr.21687/25.03.2025 și documentația privind Plan Urbanistic Zonal - Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, 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 spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, 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.21688/25.03.2025 cu anunțul privind intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, mun.Onești, jud. Bacău și anume: Axinia Doina și Ion, Doboș Angelica, Doboș Octavian și Bolocan Anca.
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 **27.03.2025-10.04.2025**.

7. Publicul interesat a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, 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 spații comerciale cu showroom, birouri și împrejmuire teren, Calea Bacăului, nr.23, 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, nu au fost formulate observații, propuneri, sugestii cu privire la documentația prezentată.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro.

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

F2 - Aviz de oportunitate eliberat de către Primaria Onești

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dna. **MIRON ANCA**, cu domiciliul/sediu²⁾ în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna **ONEȘTI**, Str. Armoniei, nr.2, bl.2, sc.A, et.1, ap.4, telefon/fax **0742 940 254**, înregistrată cu nr. **11505** din **19.02.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 1 din 11.03.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", Calea Bacăului, nr. 23, mun. Onești, jud. BACĂU**, generat de imobilul⁴⁾: cu nr. cadastral 60324, cu suprafață de 7200 mp, categoria de folosință arabil, situat în intravilanul municipiului Onești, UTR20, subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1(pLMu) pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 180 din data 20.08.2024** cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

Nord :

teren proprietate privată Doboș Anton;

Est:

DN 11 – Calea Bacăului , nr. cad. 64110 ;

Sud:

teren nr. cad. 69107 proprietate privată Miron Anca;

Vest

teren nr. cad. 62118, extravilan, proprietate privată Axinia Doina și Ion.

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad. 60324, ce a generat intenția PUZ, cu categoriile de folosință arabil situat în intravilanul municipiului Onești.

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr.180 din data de 20.08.2024, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat constituit parcela cu nr. cad. 60324 este proprietatea privată a persoanelor fizice Miron Anca și Miron Alexandru.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituți

Planul Urbanistic General al municipiului Onești aprobat prin HCL nr. 32/30.11.2000 reglementează pentru zona UTR 20 următoarele:

- funcțiune dominantă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.
- funcțiuni complementare: comerț; servicii profesional-sociale și personale; spații verzi amenajate.
- utilizări permise: comerț și servicii sociale, profesionale; activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari; construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor; amenajări spații verzi; accese pietonale, carosabile și parcaje.
- utilizări interzise: unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice; orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Conform Planșei U2 Reglementări urbanistice, funcțiunea propusă prin PUZ este **Zonă instituții și servicii**.

3.Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCȚIONALE	mp	%	mp	%
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	7 200,00	100	-	-
Zonă instituții și servicii	-	-	7 200,00	100
- construcții	-	-	3 600,00	50
- spații verzi amenajate	-	-	720,00	10
- carosabil, parcuri, trotuare	-	-	2880,00	40
Total	7 200,00	100	7 200,00	100
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE				
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E			
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ (H max)	9,00 m			
AMPLASAREA EDIFICABIL MAXIM FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	Est			
	Minim 12,39 m față de limita de proprietate care coincide cu distanța de 22,00 m față de axul străzii DN11-Calea Bacăului			
	LATERALE Nord și Sud			
	Minim 3 metri față de limita de proprietate de la nord; Minim 3 metri față de limita de proprietate de la sud;			
ACCESSE	POSTERIOR- Vest			
	Minim 5 metri față de limita de proprietate			
	Accesul pietonal și auto la amplasament se realizează din DN11 situată la Nord- Est			

Se va asigura suprafața minimă de spațiu verde amenajat și numărul minim de locuri de parcare, conform Anexelor 5 și 6 din H.G.525/1996 .

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

P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului	50 ,00%
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	1,00

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

Prin avizul Poliției rutiere solicitat în Certificatul de urbanism nr. 180/20.08.2024 se va analiza posibilitatea realizării acceselor din Calea Bacăului – DN11.

În cazul în care la nivelul autorizației de construire vor fi solicitați hidranți interiori se va propune o soluție de amplasare a lor.

Investitorul va dota zona cu utilitățile necesare în vederea satisfacerii necesităților, în urma întocmirii studiilor de specialitate și obținerii tuturor avizelor și acordurilor necesare. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. art. 91 din legea 18/1991

Modalitatea de asigurare a utilităților necesare precum și modul de colectare a deșeurilor se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute.

5. Capacitățile de transport admise

Se va analiza dacă investiția propusă va afecta capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona.

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

- Avizele prevăzute de Certificat urbanism nr. 180/20.08.2024;
 - 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;
- 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;
- 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. 180 din 20.08.2024** emis de Primarul Municipiului Onești.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului local al municipiului Onești, potrivit competenței stabilite prin lege, prezentul aviz 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.

****Elaboratorul va avea în vedere suprapunerea terenului cu aria protejată „Natura 2000” și se va supune regulilor de protecție specifice.**

Notă: Emiteria Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) la aprobarea ulterioară ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către solicitatori 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 planșe desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

6) 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

CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU



Str. Vasile Alecsandri nr. 63; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; e-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Structura Arhitect Șef

Nr. înregistrare 3509 / 11.02.2025

Către: Miron Anca

Adresa: municipiul Onești, județul Bacău

Spre știință: Primăria Municipiului Onești

Domnului Arhitect Șef

E-mail: primarie@onesti.ro

**Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „CONSTRUIRE SPAȚII
COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE
TEREN”, în extravilanul municipiului Onești, județul Bacău**

Cu privire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Bacău cu nr. 25421/23.09.2024 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 7 voturi favorabile și 4 abțineri. Nu au fost înregistrate voturi nefavorabile. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- se va studia relația cu terenurile învecinate la Nord și la Sud care vor capata posibile restricții de construire datorate funcțiunii propuse;
- se recomandă întocmirea unui studiu de impact asupra sănătății populației;
- se va depune documentația pentru asistența de specialitate a DSP Bacău;
- se va solicita act de reglementare de la APM;
- se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Bacău;
- este necesar avizul MADR privind încadrarea în clasa de calitate pentru introducerea în intravilan (Ordin 1056/2018).

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

Cu stimă,

Președinte,

Ionela-Cristina Breahnă-Pravăț

Semnat digital de către

Breahna-Pravăț Ionela-Cristina

Data: 12.02.2025 16:02:32

F-PS-15, ed. I, Rev. 0

p. Arhitect Șef,

Ecaterina-Laura Beuran

Semnat digital de către
Beuran Ecaterina-Laura

Data: 11.02.2025 16:48:21

Întocmit,

Sorin Alexandru Colac

Semnat digital de către:

Alexandru-Sorin Colac

Data: 11.02.2025 15:39:31



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

Nr. 44138 din 29.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 180 din: 20.08.2024

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM,
BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de **MIRON ANCA**, cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **ONEȘTI**, sectorul -, cod poștal -, str. **Armoniei**, nr. **2**, bl. -, sc. **A**, et. -, ap. **4**, telefon/fax **0742 940 254**, e-mail -, înregistrată la nr. **44138** din **29.07.2024**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **T10, P361/3, zona Obor**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. **60324**, C.F. nr. **60324**, 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 7.200 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanelor fizice Miron Alexandru și Miron Anca, conform extras de carte funciară nr. 60324 din data de 23.07.2024, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Pentru executarea lucrărilor de bransamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art.1 din Legea 50/1991 (r2), prin care deținătorii unui drept real asupra imobilelor (terenuri sau construcții), ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor (*Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Onești pentru terenurile aflate în domeniul public și privat al municipiului Onești, acord proprietari particulari etc.*), cu respectarea prevederilor art. 44 alin. (4), art. 12 alin. (4) și art. 109 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, precum și a prevederilor art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism nu este situat în zonă protejată sau cu interdicții de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC :

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

Destinația stabilită prin PUG: teren intravilan inclus în UTR 20: subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1 (pLMu).

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 355 din data de 15.12.2021, strada Calea Bacăului este încadrată în categoria de impozitare "D".

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

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 20 – subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1 (pLMu).

Reglementări urbanistice aferente UTR20 – extras din PUG:

"Funcțiunea dominantă a zonei"

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

Funcțiuni complementare admise ale zonei

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

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor Utilizări permise

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

Utilizări interzise

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În conformitate cu prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism "Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii" – "Față de drumurile publice" urmărind scoaterea traficului greu din zona centrală a municipiului impune în UTR 14 și 20 pentru str. Zemeș o retragere a construcțiilor la o distanță de 22 metri față de axul străzii."

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Pentru acest UTR dispus la drum național se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național în scopul evitării accesului carosabil pentru fiecare locuință din DN.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

a) Caracteristici ale parcelor

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

b) Înălțimea construcțiilor

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

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

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

c) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Parapeții de balcoane sau logii și paziile se pot confecționa din scândura prelucrată astfel să reziste intemperiilor.

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

a) Parcaje

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

b) Spații verzi

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

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole de vară.

c) Împrejurimi

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

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

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

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

Indicatori urbanistici:

În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1), corelat cu prevederile HCL nr. 48 din data de 24.02.2021, **POT_{max}=35%; CUT_{max}=1,05.**

Regulamentul Local de Urbanism nu reglementează valori pentru h_{max}.

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător pentru obținerea autorizației de construire, pentru: spații comerciale cu showroom, birouri și împrejurimi teren.

Utilități existente:

Accesul la parcelă se realizează din strada Calea Bacăului. Deschiderea parcelei către acest drum este de aproximativ 36,70 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 cheltuiela beneficiarului.

În conformitate cu prevederile art. 14 alin. (1) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1): "Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie".

În conformitate cu prevederile art. 37 din Regulamentul General de Urbanism – Destinația unui

teren sau unei construcții: *"În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii".*

În conformitate cu prevederile art. 31 din RGU: Înălțimea construcțiilor: *"(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii".*

În conformitate cu prevederile art. 32 din RGU - Aspectul exterior al construcțiilor: *"(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă".*

În conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din RGU: Amplasarea față de drumurile publice *"Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii".*

În conformitate cu prevederile RLU aferent PUG aprobat în vigoare, *"Se interzice orice construcție care prin amplasarea ei, sau exploatare împietetează buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente".*

În conformitate cu prevederile art. 23 din RGU: Amplasarea față de aliniament: *"(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:*

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public".

Amplasarea în interiorul parcelei

În conformitate cu prevederile RLU/PUG Onești *"față de limita laterală și posterioară a parcelei, distanța oricărei clădiri nu trebuie să fie mai mică de 3,00 metri. Distanța se majorează la 4,00 m în cazul când locuința se amplasează față de limita unei proprietăți cu funcția de producție sau servicii și la 6,00 metri când este amplasată față de un calcan al unei unități productive existente".*

1. Având în vedere intenția de construire ce nu se încadrează în funcțiunea exclusiv rezidențială a zonei, 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 **"Studiu 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 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. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform 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 SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM,
BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

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 ÎNȘOȚITĂ 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 poștală din certificatul de nomenclatură stradală;**

c) **documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☒ D.T.A.C. + verificare distinctă pe specialități ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

☒ D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cf. art. 7 alin. (1) lit. c¹) din L50/1991 (r2) – pentru lucrări de bransamente pe domeniul public

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.) | ☒ Certificat de nomenclatură stradală |
| ☒ alimentare cu energie electrică – S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș | ☒ Salubritate - Compania Romprest Service S.A. – pct. de lucru: Mun. Onești, str. Fântânele, nr. 1 | ☒ Aviz administrator drum – S.C. "D.P.P. Onești" S.A. – pt. faza DTAC |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☒ Aviz I.P.J. Bacău – Serviciul Rutier |
| | | 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 (în situația în care investiția se încadrează în prevederile HG nr. 571/2016) ☒ 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 Consiliului Județean Bacău cf. Anexa nr. 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 înaltă 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 România (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.

**VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII
DE PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL
ÂNU DANIEL**

**ARHITECT ȘEF
arh. C MA**

L.S.

**ÎNTOCMIT
Ing. BELCEANU CARMEN**

004/224 23 . 2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.08.2024.

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.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

.....
ARHITECT ȘEF

.....
L.S.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr din

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 60324, UAT Onești / BACAU, Loc. Onești

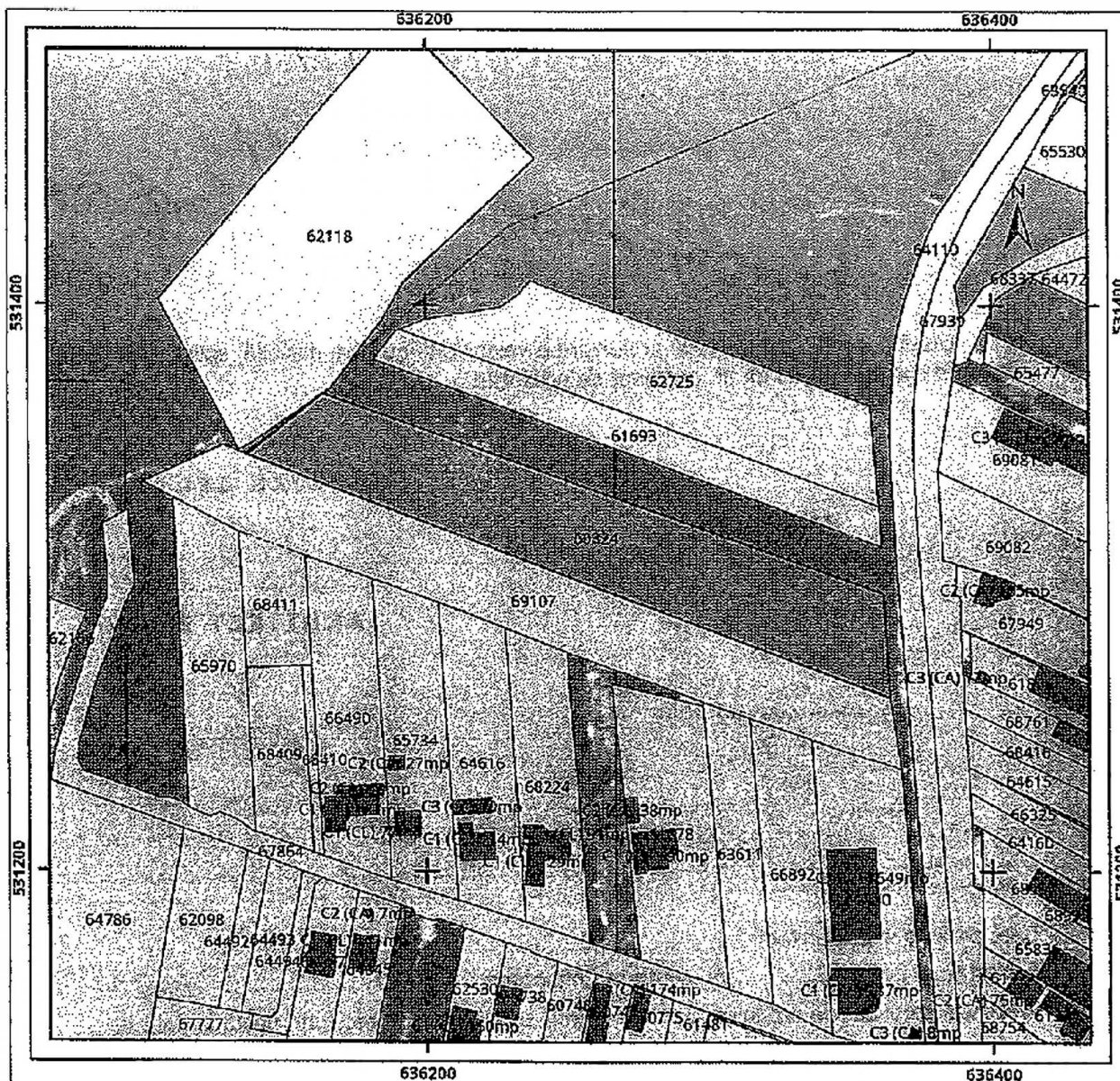
Nr.cerere	22735
Ziua	25
Luna	07
Anul	2024

Teren: 7.200 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 7200mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ONEȘTI

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

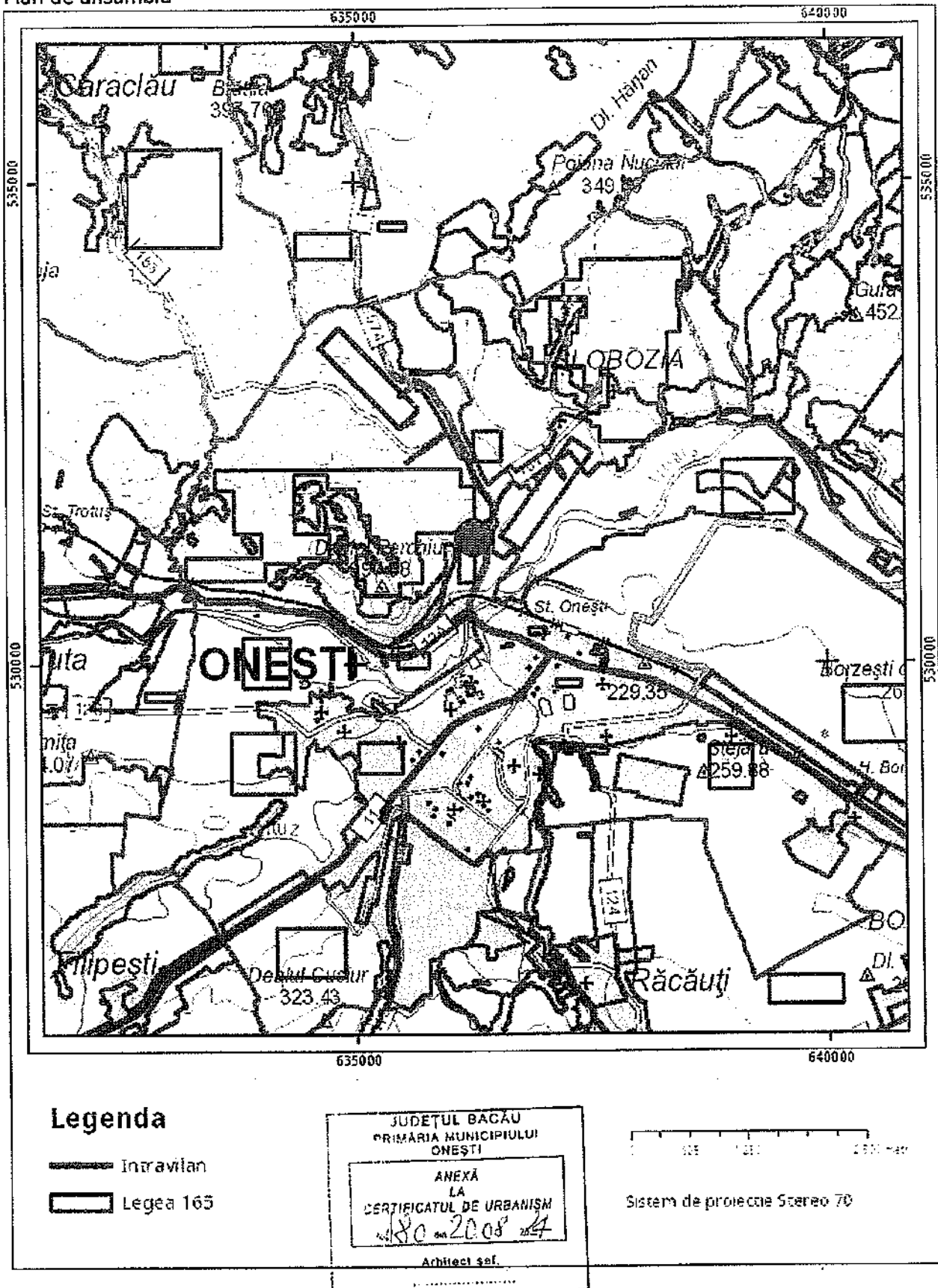
180 an 2024

Arhitect: șef,

0 25 50 100 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: 03-04-2024
 Data și ora generării: 25-07-2024 11:41

6

8