

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – Construire locuințe individuale și parcelare, municipiul Onești, județul Bacău”

Consiliul local al municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 26.02.2026;

Ținând seama de Referatul de aprobare nr. 97824 din 23.12.2025 al Primarului municipiului Onești – dl. Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 97822 din 23.12.2025 al Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcției Urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător, precum 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 06 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 în 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, Raportul informării și consultării publicului nr. 23533/09.04.2024 și Raportul nr. 11630/19.02.2025, aferent etapelor de inițiere, respectiv, elaborare a propunerilor, precum și Regulamentul local de urbanism aferent;

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, s-a întocmit Anunțul nr. 98295/29.12.2025, precum și ale art. 16 alin. (5) din cadrul Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 201/2023 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Onești și a Metodologiei privind măsurile organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale Consiliului local Onești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor: art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3 lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – (1) Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – Construire locuințe individuale și parcelare, municipiul Onești, județul Bacău”, ce este prevăzut în Anexă și face parte intergantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.3. – Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija Secretarului general al municipiului Onești:

- Instituției Prefectului - județul Bacău;
- Primarului municipiului Onești;
- Direcției Urbanism.

Nr. 27
din 26 februarie 2026
BR/SD

ANEXA
la HOTĂRÂREA NR. 2
din 26.02.2026

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

DENUMIRE PROIECT

**Proiect Urbanistic Zonal pentru
Construire locuinte individuale P+1E si anexe,
propunere introducere in intravilan**
Mun. Onesti, Judetul Bacau, T4 I, nr. cad. 68813,
68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea
Adjudului)

PROIECT NR.

P U02/ 2023

BENEFICIAR

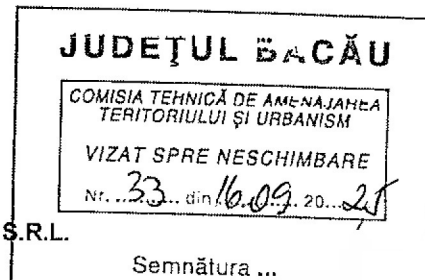
SACHELARU VASILE

PROIECTANT

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

SPECIALITATE

URBANISM



FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

DATA

APRILIE 2024

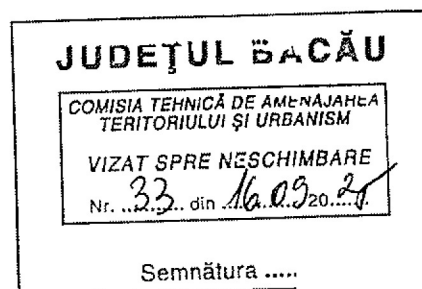
S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I - PIESE SCRISE

01. Foaie de capat
02. Borderou
03. Foaie de semnături
04. Memoriu ethnic
05. Acte proprietate teren
06. Certificat de urbanism



II - PIESE DESENATE

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 01. | INCADRARE IN ZONA si DOCUMENTATII DE URBANISM | |
| 02. | INCADRARE IN PUG | |
| 03. | ANALIZA FUNCTIONALA (situatia existenta) | Sc. - : 1 :500 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent) | Sc. - : 1 :500 |
| 05. | REGLEMENTARI | Sc. - : 1 :500 |
| 06. | MOBILARE/PLANSĂ EXEMPLIFICATIVA | Sc. - : 1 :500 |

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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



PROIECTAT: urb. Razvan ILIESCU

VERIFICAT: urb. Razvan ILIESCU

Tel contact: 0723236491

Email: razvaniliescu79@yahoo.com

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. ...33... din 16.09.20...24
Semnătura .

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

MEMORIU TEHNIC

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT <u>SPRE NESCHIMBARE</u>
Nr. <u>33</u> din <u>16.09.20</u>
Semnătura ...

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumire obiectiv: **introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale si parcelare teren**
- 1.2. Beneficiar: **SACHELARU VASILE.**
- 1.3. Proiectant: **S.C. URBANEFFECT SRL**, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.
- 1.4. Amplasament: Mun. Onesti, Judetul Bacau, T41, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea Adjduului)

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

Justificarea Investitiei:

Realizarea obiectivului se justifica astfel:

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

- Terenurile sunt amplasate in apropierea caii de circulatie majore Strada Calea Adjduului, accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se din Strada Calea Adjduului.
- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.

- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:

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

2. OBIECTUL Studiului

2.1. Prezentul studiu are ca obiect, **proponere introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale si parcelare teren.**

Suprafata terenului studiat in documentatia de urbanism, este de **16253.22 mp**

Suprafata reglementata in documentatia de urbanism este de **4684 mp** (din acte), **4683,57 mp** (din masuratori)

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

Documentatia are ca scop reglementarea terenurilor in ce priveste:

regimul juridic, Terenul in suprafata de **4684 mp** (din acte), **4683,57** (din masuratori) este situat partial într-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situandu-se in extravilanul

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. <u>33</u> din <u>16.09</u> 20 <u>24</u>
Semnătura

municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice

Sechelar Maria și Sachelar Vasile.

Terenul este compus din următoarele imobile:

- Terenul, în suprafață de **1.733 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelar Maria și Sachelar Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68813 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onesti;
- Terenul, în suprafață de **668 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelar Vasile și Sachelar Maria, conform extras de certe funciara nr. 68658 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau-BCPI Onesti;
- Terenul în suprafață de **554 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sechelar Vasile si Sechelar Maria, conform extras de certe funciara nr. 68656 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onesti;
- Terenul în suprafață de **864 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sechelar Maria si Sachelar Vasile, conform extras de carte funciară nr. 68809 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onesti;
- Terenul în suprafață de **865 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelar Maria si Sachelar Vasile, conform extras de certe funciara nr. 68808 din data de 07.02.2023, emis de OPI Bacau BCPI Onesti

Crearea unui regulament local astfel incat sa permita construirea de locuinte;

regimul economic, Folosina actuală: teren cu categoria de folosinta **arabil, pațial intravilan, partial extravilan**. Destinația stabilită prin PUC: teren extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf. RLU/PUG/UTR 18: **subzona exclusiv rezidentiala cu dădiri de tip rural (LMr)**.

Taxele și Impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotaranea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modificata și completata cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjudului este încadrata în zona de impozitare "D"

regimul tehnic, în speta regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism si normativelor conexe în vigoare.

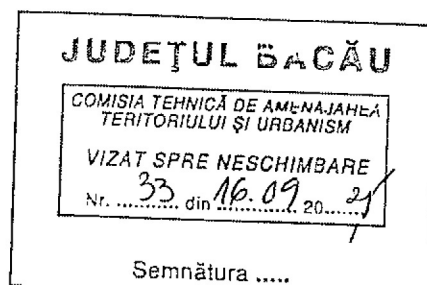
prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii în limita administrativa a mun Onesti, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata de 10.854 mp, este situat parțial într-un procent mic, în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, situat în Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Adjudului nr. 214D

În cadrul documentatiei sunt incluse si terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trama stradala impusa.

2.3. Sursele de documentare pentru elaborarea studiului. sunt urmatoarele:

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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



• **Baza topografică**

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

Metodologia utilizată

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

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

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. INCADRARE ÎN TERITORIU

La nivelul teritoriului municipiului Onești, terenul studiat este situat parțial și teren extravilan - categoria de folosință "arabil" terenul se află în sud-estul teritoriului administrativ, în vecinătatea arterei de circulație Strada Calea Adjudului, având acces din aceasta printr-un teren ce aparține tot domnului Sachelariu Vasile, lot destinat special circulației auto și pietonale.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din Strada Calea Adjudului pe latura de nord-est a acesteia.

3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

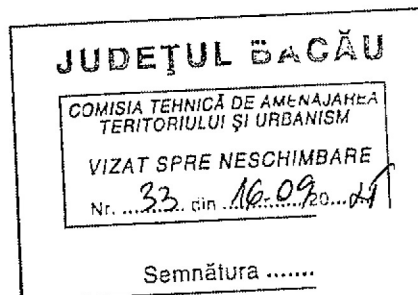
Din punct de vedere geografic mun. Onești se află în Județul Bacău.:

1. la nord-vest prop. privată, terenuri libere
2. la nord-est teren prop. privată Sachelariu Vasile (teren prin care se face accesul spre strada Calea Adjudului) precum și teren intravilan (construit) proprietate privată
3. la sud-vest proprietate privată, teren extravilan;
4. la sud-est prop. privată teren extravilan

Ca formă de relief predominantă Orașul intravilan este dispus pe terase naturale și antropice, dar și pe dealurile din preajmă, astfel se găsesc case la altitudinea medie de 300 m pe dealul Cucior și pe albia Trotușului, la altitudinea medie de 200 m. Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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



Cașin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Trofășului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

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

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

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

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

4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

4.1. Suprafața terenului studiat în documentația de urbanism, este de **16253.22 mp**

Suprafața reglementată în documentația de urbanism este de **4684 mp** (din acte), **4683,57 mp** (din măsuratori)

4.2. Reglementările sunt necesare pentru construirea unor locuințe P+1E și anexe parcelare teren, introducerea teren în intravilanul municipiului.

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

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

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 33 din 16.09 2025

Semnătura ..

5. AMPLASAMENT :

REGIMUL JURIDIC :

Imobilul în studiu, Imobilul, teren în suprafață de **4684 mp** (din acte), **4683,57 mp** (din măsuratori), este situat parțial într-un procent mic, în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice **Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile**, conform extraselor de carte funciare emise de OCPI bacău- BCPI Onești. Porțiunea din imobil din intravilan nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire. Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 și nici în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

REGIMUL ECONOMIC :

Folosina actuală: teren cu categoria de folosință **arabil, parțial intravilan, parțial extravilan**. Destinată stabilită prin PUG: teren extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf. RLU/PUG/UTR **18: subzona exclusiv rezidențială cu dădiri de tip rural (LMr)**.

Taxele și Impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modificată și completată cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjului este încadrată în zona de impozitare "D"

REGIMUL TEHNIC

Imobilul, teren în suprafață de **4684 mp**, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat într-un procent foarte mic în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice **Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile**.

Porțiunea de teren din intravilan este situată în **UTR 18: subzona exclusiv rezidențială cu dădiri de tip rural (LMr)**.

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

6. DESCRIERE SITUAȚIE PROPUȘĂ

În prezentul terenul este liber de orice construcție

Obiectul de investiție: **propunere introducere teren în intravilan pentru Construire locuințe individuale P+1E și anexe precum și parcelare teren**

Se propune pentru zona studiată o subzonă funcțională nouă **La** - locuințe individuale cu P - P+1 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat) și o subzonă **Ccr** - cai de comunicație rutieră

Edificabilul maxim va avea următoarele retrageri:

- 3,0 m ; respectiv 5,00m de la limita limită posterioară a parcelei (opus teren acces)
- 3,0 și 5,0m m față de limita limitele laterale
- 3,0 m de limita din față a parcelei (zona de acces)

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

Se propune construirea unor locuinte cu regim de inaltime P+1^E si anexe (garaj foisor depozitari, etc.) reparcelarea terenului precum si amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la loturile noi obtinute

Se propun urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

P.O.T.=35% ; C.U.T.=0,7; Rh propus = P+1^E

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ						
zona locuire	functiuni		Suprafata (mp)		Suprafata (%)	
	locuire		1261,24		35	
	spatiu liber/curte/ plantat		1832,33		51	
	alei/garaje		510		14	
	TOTAL partial		3603,57		100	
	3603,57				77	
zona circulatii	nr cad 68656	propus	554	526	51,3	48,7
	TOTAL partial		1080		100	
	1080				23	
	TOTAL GENERAL		4683,57		100	

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 33 din 16.09.2024

Semnătura

7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarilor se propune construirea unor locuinte cu regim de inaltime P+1^E si anexe (garaj foisor depozitari, etc.)

reparcelarea terenului

Se va avea in vedere amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la noile loturi.

Se vor realiza 10 loturi cu suprafete avand :

lot 1- S= 328,28 mp

lot 2- S= 325,19 mp

lot 3- S= 514,23 mp

lot 4- S= 554,00 mp

lot 5- S= 577,70 mp

lot 6- S= 344,43 mp

lot 7- S= 325,60 mp

lot 8- S= 314,39 mp

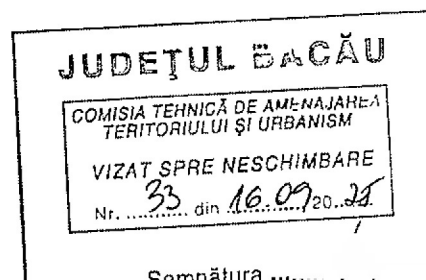
lot 9- S= 319,75 mp

lot 10- S=1080,0 mp– destinat circulatiilor subzona Ccr. In acest lot este inclus terenul cu nr cad 68656 (in prezent intravilan cu S=554 mp)

Accesul de face din Strada Calea Adjudului

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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



Accesul auto și pietonal se face din Strada Calea Adjudului printr-o fundație propusă, parcare autovehiculelor se va face în incintă. Fundația va avea un profil de 8m (6m carosabil și trotuar 1m+1m) cu mențiunea că nu se va realiza trotuarul din zona de nord vest pe porțiunea de drum existentă și aflată în intravilan, pe latura respectivă existând doar o proprietate având gard realizat.

Distanțe față de puncte de interes

Terenul se află la o distanță de 377m față de biserică domnească din Borzești

8 REțele Edilitare

Alimentarea cu apă se face din rețeaua publică existentă pe strada Calea Adjudului

Apele uzate menajere - se va deversa în rețeaua publică de canalizare..

Apele pluviale provenite de strada propusă (circulația auto) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt evacuate în rețeaua publică de canalizare

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua publică existentă pe str. Calea Adjudului

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua publică existentă aflată pe Atr. Calea Adjudului

9 SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor respecta la proiectare și în timpul lucrărilor Normele de protecție a mediului înconjurător.

10 PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate către infrastructura edilitară locală.

Toate apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor și cele colectate de pe suprafețele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi și de aici direcționate către rețeaua de canalizare..

11 PROTECȚIA AERULUI

Surse fixe: arderea gazului pentru încălzirea spațiilor

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

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigură apa caldă pe perioada de vară și încălzirea spațiilor pe perioada de iarnă. Nivelul concentrației poluanților va fi sub limita STAS 12574/87.

12 PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot – funcțiunea majoritară fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

Normativul P121-89 „Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea măsurilor de protecție acustică și antivibrativă la clădiri industriale”;

Normativul C125-87 „Normativ privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice la clădiri”.

Spatiile din imediata vecinătate sunt zone de locuire.

13 PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există nici o sursă de radiații în zona studiată.

14 PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI

Nu există nici o sursă de poluare în zona studiată.

JUDEȚUL BĂCĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 33 din 16.09.2015

Semnătura ..

15 PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Obiectivul nu pune în pericol flora și fauna – terenul nu se găsește într-o zonă protejată.

Nu e cazul a se prevedea dotări, amenajări și măsuri speciale de protecție a ecosistemelor terestre și acvatice.

16 GOSPODĂRIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseurile și resturile menajere se vor prelua în pușcile tip stocare într-o zonă special amenajată (platformă impermeabilizată), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi responsabil de menținerea curăteniei și obligat să respecte prevederile Normelor de salubritate.

În conformitate cu prevederile Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de producere a reziduurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii, cu pungi din material plastic, închise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmică, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

17 GOSPODĂRIREA SUBSTANTELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

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

Intocmit,
urb. Razvan Iliescu

JUDEȚUL BACĂU	
COMISIA TERENURĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
nr. 33	din 16-09-14
Semnătura	

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT DOCUMENTAȚIEI
"P+1E Construire locuințe individuale P+1E și anexe, propunere introducere în
intravilan"**

PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

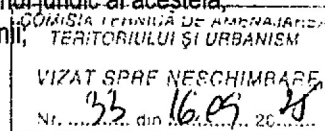
Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorilor PUZ – SACHELARU VASILE, explicitând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului, act. 2016; - Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea
- Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului; -
- Metodologia de elaborare: datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al "Planului Urbanistic Zonal", elaborat de Institutul Național De Cercetare – Dezvoltare în Urbanism și Amenajarea Teritoriului (URBAN PROIECT-București), și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- Ordinul nr.176/N/2000 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ ", indicativ GM – 010 – 2000;
- Regulamentul Local de Urbanism a prezentului PUZ va fi întocmit cf. „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991, rep. 1998, a fondului funciar;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale; - Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică al terenului;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare; - Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.

- Legea nr. 107/1996 a apelor si OUG nr. 94/2016 pt. modificarea si completarea Legii;
- Legea nr. 137 /1995 privind protecția mediului, actualizată 2017.
- Legea nr.82 /1998 privind regimul juridic al drumurilor si O.G. nr. 43 /1997 act. 2016; A.U.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998, act. 2017, privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- HGR nr. 525/1996, act. 2016, pentru aprobarea RGU;
- Legile privind aprobarea secțiunilor PATN;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța 43/1997 modificată prin Legea 198/2015;
- Norme de aplicare nr. 50/1998 a OG 43/1997 modificată și aprobată cf. Lg. 198/2015;
- AND 600/2010 – Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.



3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de teren atât intravilan cât și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al unității de bază. În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizațiilor de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) .
- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T. sau C.U.T. regim de aliniere și înălțime).
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonelor și subzonelor din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Primăriei municipiului Onesti și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Prin prevederile prezentului PUZ se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G. întocmit și aprobat, pentru municipiul Onesti, fiind necesară modificarea funcțiunii inițiale a terenului cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare în zona extravilan (existent). Pentru realizarea obiectivului solicitat de inițiatorii PUZ, în această zonă se vor urmări :

- schimbarea funcțiunii terenului;
- delimitarea terenului după limita proprietății private;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- rezervarea de teren pentru modernizarea circulațiilor;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor optime de mediu;

- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări să se facă conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent. În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:
- Instituirea funcției de zona pentru locuințe individuale;
- Respectarea amplasamentului prevăzut în Planul Urbanistic Zonal pentru terenul proprietate privată a inițiatorilor PUZ;
- Amenajarea arhitecturală funcțională a spațiilor verzi în incintă, a spațiilor verzi a zonelor de siguranță a drumurilor; • Modernizarea circulațiilor în zona studiată și în interiorul terenului proprietate privată a inițiatorilor PUZ;
- Mobilarea prin orientarea fațadelor principale spre caile de acces și limita aliniamentului. • Mobilarea prin orientarea fațadelor principale optim față de punctele cardinale.

JUDEȚUL BACĂU COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM VOTAT SPRE NESCIMBARE Nr. <u>33</u> din <u>16.05.2016</u> p. <u>25</u> Semnătura ...

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual a dezvoltării cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând configurația noului intravilan. Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale: •

L - zona de locuire; •

CC - zona cailor de comunicații.

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate.

Se disting astfel: • L - zona de locuire cu funcțiuni complementare și servicii cu subzonele: La - locuința individuală P+1E •

CC - cai de comunicație cu subzonele: CCr - cai rutiere

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Subzona funcțională LA - locuințe individuale cu regim de înălțime P - P+1 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

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

JUDEȚUL DACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 33 din 16.09.2011

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incinta fără să încurce circulația din zonă.
- se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

JUDEȚUL DACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.33 din 16.05.20..25

Semnătura .

- se pot alipi cate doua parcele .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

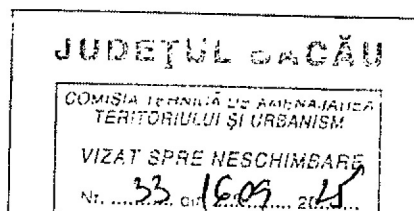
- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,0 metri pe străzi de categoria III, IV;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri, pentru loturile 1, 2 și 3; respectiv 5.00 m pentru celelalte loturi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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



CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se poate face prin drept de servitute de trecere auto și pietonal dintr-o circulație publică

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (10 metri la cornisa sau parapet în caz de etaj retras);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pământ vegetal (de adâncime- min 5m)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

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

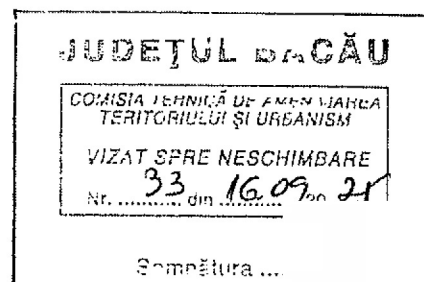
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,7 mp. ADC/mp. Teren



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Subzona functionala CCr – Cal de comunicatii rutiere - functiune predominanta : transport rutier

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

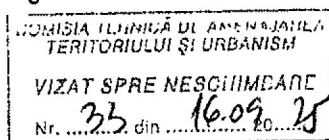
- - constructii si instalatii aferente drumurilor publice;
- - c-tii si alimentari cu conducte de apa, canal, gaze, retele electrice si telecomunicatii; - zone verzi de aliniament, plantatii joase;
- - trotuare,
- - c-tii de consolidare a carosabilului, amenajari intersectii;
- - perdele de protectie impotriva poluarii fonice si noxelor produse de circulatia auto.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente va fi interzisa in zonele de siguranta si protective a drumurilor.
- se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara, cu exceptia celor realizate in conditii legale prevazute de Anexa la normele tehnice la Legea nr. 82/1997 si Ord. 43/1997 modificata prin Legea 198/2015.



Semnătura

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL TERENULUI INITIATOR PUZ STUDIAT

Obiectivul prezentului PUZ privind " **Construire locuinte individuale P+1E si anexe, propunere introducere in intravilan**" SE VA

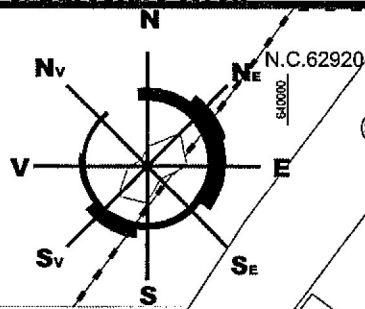
Realiza numai in limita terenului studiat – proprietate initiatori puz - si aprobat in baza certificatului de urbanism si a autorizatiilor de construire, conform prezentului studiu.

- La eliberarea autorizatiilor de construire urmeaza sa se verifice:
- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de aliniere, pe principalele categorii stabilite de-a lungul drumului de exploatare;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura.
- Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor.

Construire locuinte individuale si parcelare teren

LEGENDA

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limita zona studiata S=16253,22 mp
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - limit intravilan propus
 - limita de proprietate propusa (parcelare propusa)
 - constr. existente
- CIRCULATII**
- circulatii auto/pietonale
 - platforme betonate/acces prop
- FUNCTIUNI**
- terenuri agricole
 - locuire
 - canal colector pluvial (pamant)
 - teren viran (adiacent drum)
- PROPUNERE**
- edificabil maxim
 - 3,0m retrageri minime



Inventar de coordonate puncte conur teren ce urmeaza a fi introdus in intravilan

Nr. Pct.	Coordonate puncte conur	Lungime latit. (m)
	X (m) Y (m)	
2401	529534,850 539942,227	7,00
2402	529539,008 539937,317	0,05
2403	529539,036 539937,275	2,20
2404	529537,257 539935,977	8,94
2405	529542,511 539928,804	18,78
2406	529557,864 539929,564	9,39
2407	529563,957 539932,452	42,30
2408	529597,780 539937,438	30,17
2409	529722,118 539875,300	8,45
2410	529727,229 539879,112	9,77
2411	529721,354 539886,837	8,62
2412	529718,362 539893,878	2,27
2413	529714,875 539896,472	7,00
2414	529710,362 540001,008	0,10
2415	529710,518 540001,104	8,84
2416	529705,115 540008,132	8,94
2417	529699,556 540015,178	0,18
2418	529699,522 540015,054	48,10
2419	529691,300 539986,981	48,56
2420	529624,120 539957,828	9,55
2421	529623,880 539957,495	0,57
2422	529623,232 539957,195	201,18
2423	529623,028 539956,037	9,17

5355+4129,57mp P=285,40m

- lot 1- S= 328,28 mp
- lot 2- S= 325,19 mp
- lot 3- S= 514,23 mp
- lot 4- S= 554,00 mp
- lot 5- S= 577,70 mp
- lot 6- S= 344,43 mp
- lot 7- S= 325,60 mp
- lot 8- S= 314,39 mp
- lot 9- S= 319,75 mp
- lot 10- S= 1080,0 mp

nota:
Lotul cu nr. 10 este destinat exclusiv
circulatii auto/pietonale.
In suprafata lotului nr. 10 este inclus
terenul cu nr cad 68656 (in prezent
intravilan cu S=554 mp)

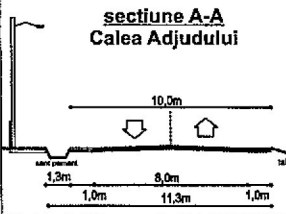
JUDETUL BACAU
COMISIA TERENURILOR DE AMPLASARE
TERITORIULUI SI URBANISM
VIZAT SI AE NESCHIDUT
Nr. 32 din 16.09.2023
Semnatura

Bilant comparativ existent/propus pentru terenul reglementat

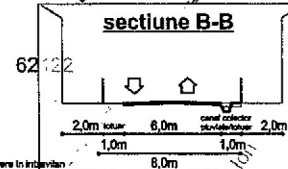
Funciune	EXISTENT cont PUG Onesti		PROPOS cont PUZ	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
locuire	-	-	1261,24	35
spatii libere/courti constr.	-	-	1832,33	51
alei/garaje	-	-	510	14
TOTAL partial			3603,57	100
circulatii	-	-	1080,00	29,7
agricol	554	12	4130	88
TOTAL GENERAL	554	12	4130	88
P.O.T.	4-10%		max 35%	
C.U.T.			max 0,7	
regim de inaltime	P-P+1E		max 10m (comis)	
H max				

S teren propus pentru introducerea in intravilan=4127,57 mp
S teren intravilan =554

sectiune A-A
Calea Adjului



sectiune B-B



Bilant comparativ existent/propus pentru zona studiata
S=16253,22 mp (1,62 ha)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
LOCUIRE	7704,53	47,4	10754,1	66,2
AGRICOLA/extravilan	8236,37	50,6	4106,8	25,2
CIRCULATII	312,32	2,0	1392,32	8,6
TOTAL	16253,22	100	16253,22	100
REGIM DE INALTIME	P-P+1E		P-P+1E	
P.O.T max.	8-10%		35%	
C.U.T. max.			0,7	

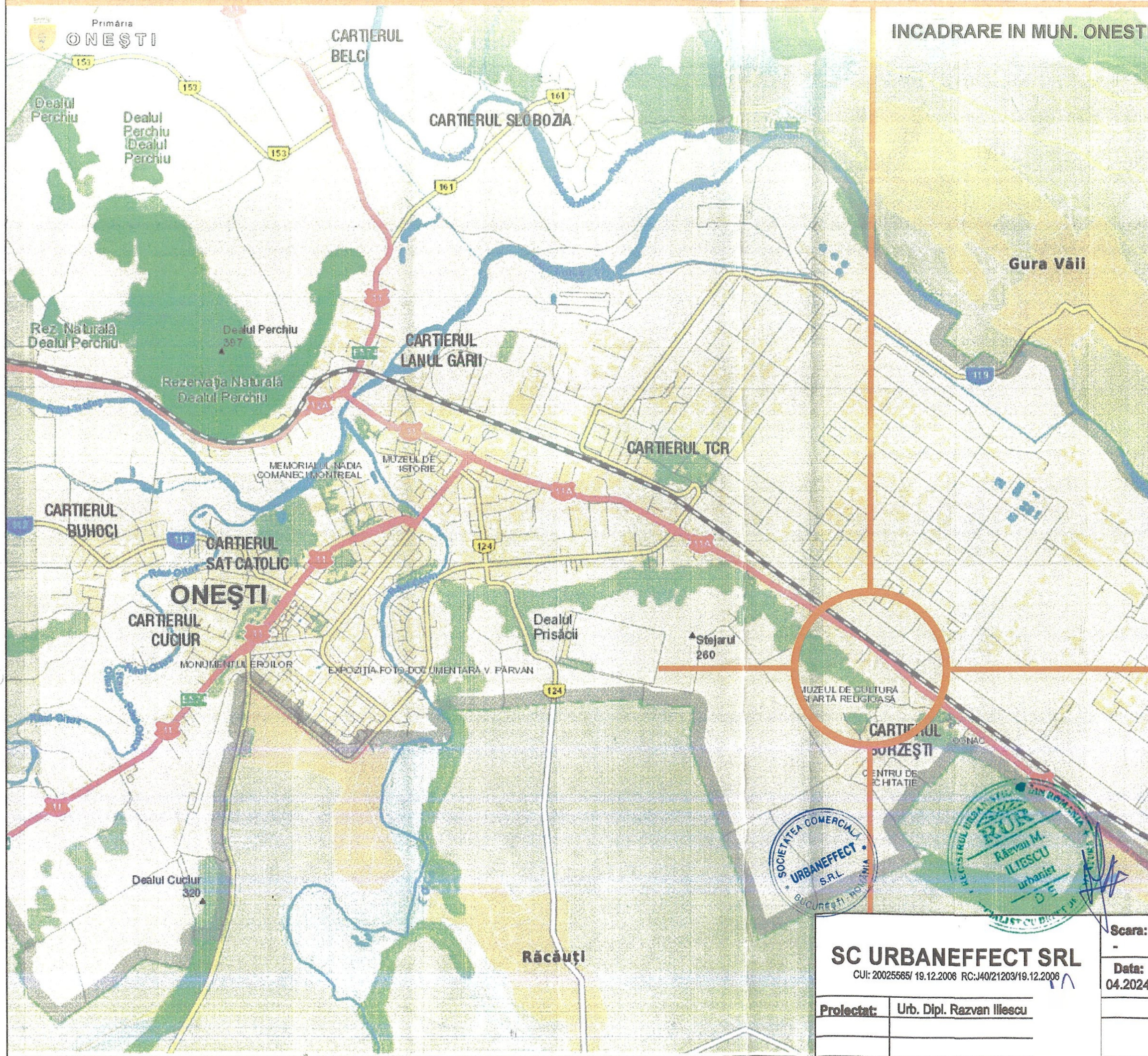
S teren=4683,57 mp
propunere:
subzona functionala La
- zona locuire si functiuni complementare
C.U.T.= 0,7
R max de inaltime= P+1E
R.H. = 10m
subzona functionala Ccr
- zona cai de comunicatie rutiera
P.O.T.= 35%

SC URBANEFFECT SRL
CUI: 20025565/19.12.2008 RC:34021203/19.12.2008
Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

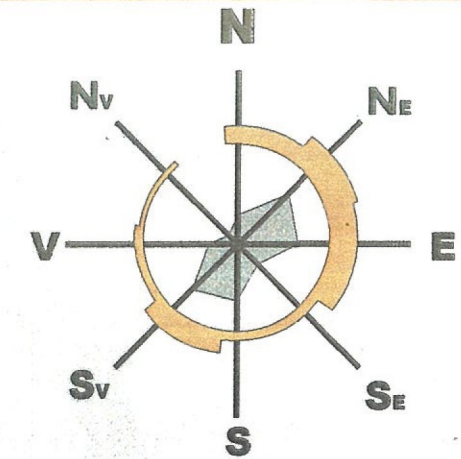
Scara: 1:500
Data: 06.2023
Beneficiar: SACHELARU VASILE
Pr. nr.: U2/2023
Faza: S.O.
PL. Nr.: 5
REGLEMENTARI

CO

CO



INCADRARE IN MUN. ONEȘTI



teren studiat:
Mun. ONEȘTI, Jud BACĂU
str. Calea Adjulului, nr. 214D

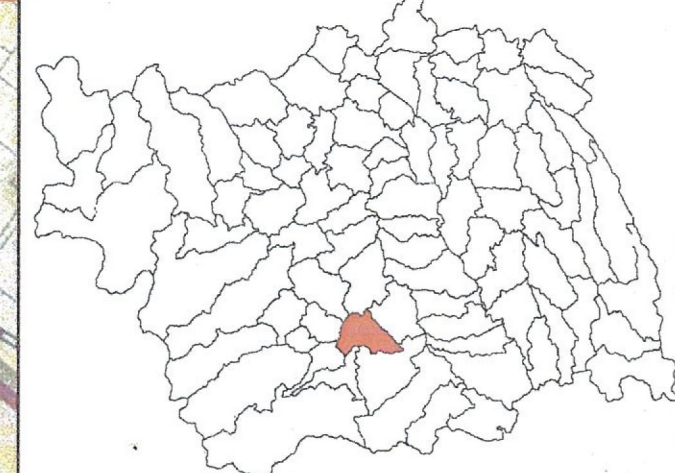
JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 33 din 16-09-2025

Semnătura

INCADRARE IN JUD. BACĂU



SC URBANEFFECT SRL

CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara:

Data:

04.2024

Beneficiar:
SACHELARU VASILE

Strada Calea Adjulului nr. 214D, nr. cad. 68813;
68658; 68656; 68809; 68808, Mun. Onesti,
Judetul Bacau

INCADRARE IN ZONA

Pr. nr.:

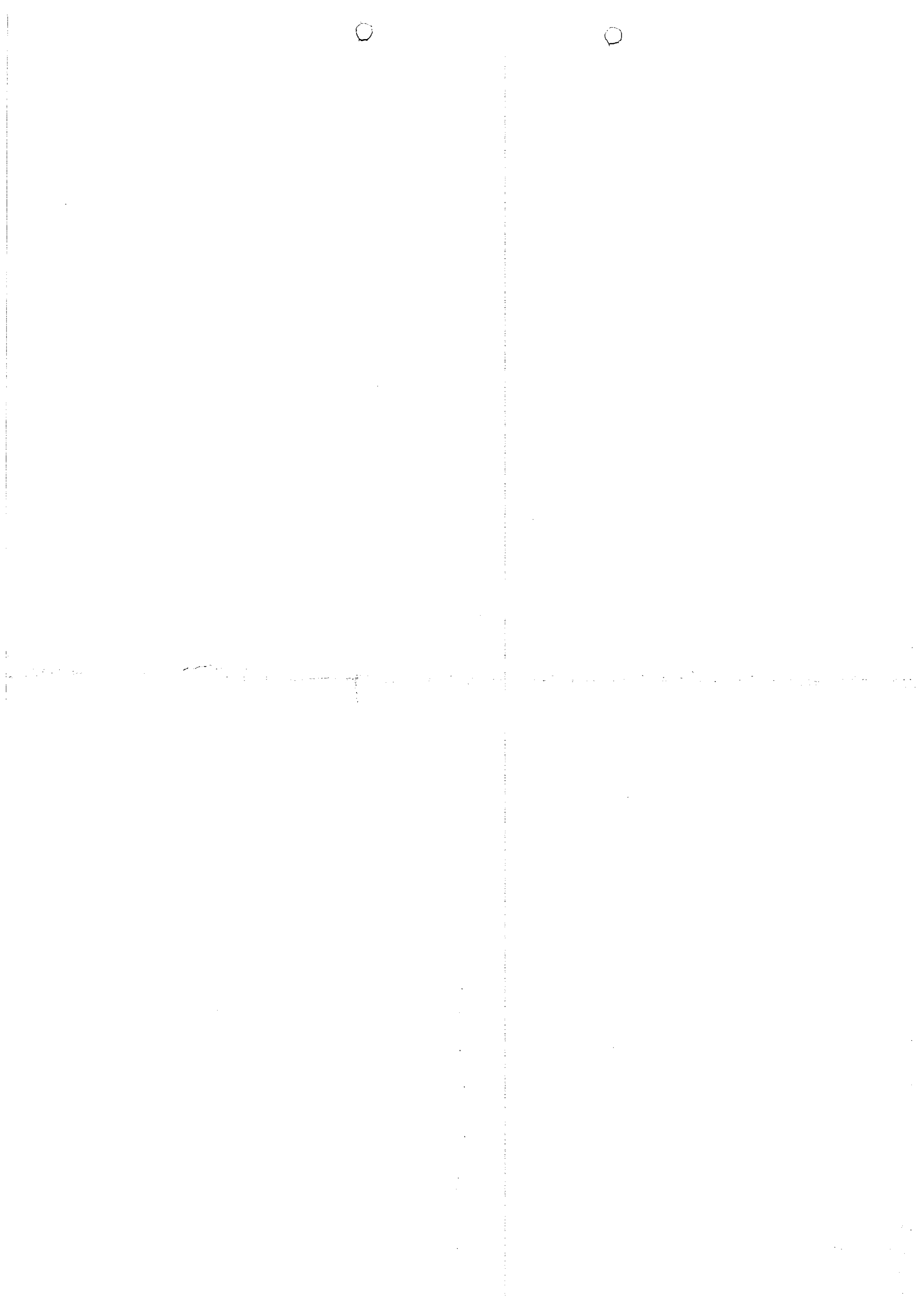
U2/2023

Faza:

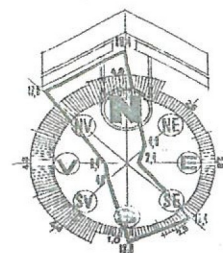
P.U.Z.

PL. Nr.

1



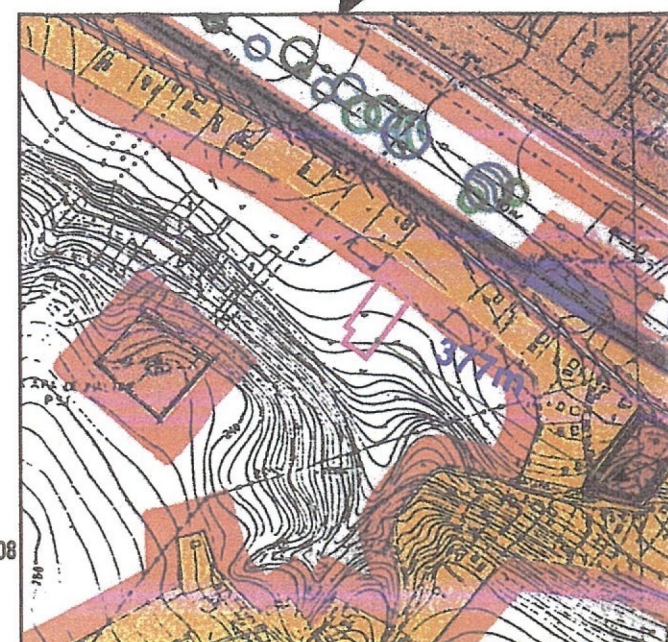
P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL ONESTI 3 REGLEMENTARI



BILANT TERITORIAL

PR. CUI.	ZONE FUNCTIONALE	SAFIRATA IN	PROIECTAT IN	PROIECTAT IN	PROIECTAT IN
1	Zona pentru locuinte si functiuni complementare	1000	1000	1000	1000
2	Zona cu constructii P, P+1	1000	1000	1000	1000
3	Zona cu constructii P+2, P+4	1000	1000	1000	1000
4	Zona cu constructii peste P+4	1000	1000	1000	1000
5	Zona institutii publice, servicii	1000	1000	1000	1000
6	Zona agenti economici	1000	1000	1000	1000
7	Zona unitati industriale, depozite	1000	1000	1000	1000
8	Zona unitati agricole	1000	1000	1000	1000
9	Spatii plantate, agrement, sport	1000	1000	1000	1000
10	Zona gospodarie comunală, cimitire	1000	1000	1000	1000
11	Zona cu destinatie specială si de echipare teritorială	1000	1000	1000	1000
12	Zona pentru retele tehnico-edilitare si constructii aferente	1000	1000	1000	1000
13	Zona circulatie rutieră si amenajari aferente	1000	1000	1000	1000
14	Zona circulatie feroviara si amenajari aferente	1000	1000	1000	1000
15	Zona cu destinatie specială ape	1000	1000	1000	1000

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPU
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA CU CONSTRUCTII P, P+1
 - ZONA CU CONSTRUCTII P+2, P+4
 - ZONA CU CONSTRUCTII PESTE P+4
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA AGENTI ECONOMICI
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ, CIMITIRE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALĂ SI DE ECHIPARE TERITORIALĂ
 - ZONA PENTRU RELETE TEHNICO-EDILITARE SI CONSTRUCTII AFERENTE
 - ZONA CIRCULATIE RUTIERĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONA CIRCULATIE FEROVIARĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALĂ APE
- DRUMURI**
- DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - ARTERA DE CIRCULAȚIE PROPUȘĂ (OCOLITOARE)
- STRAZI**
- STRĂZI EXISTENTE
 - STRĂZI PROPUSE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE
 - INTERSECȚII NECESAR DE MODERNIZAT
- REGLEMENTARI**
- ZONE STUDIAȚE PROPUSE PENTRU REALIZAREA DE NOI ANSAMBLURI DE LOCUINTE
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM P.U.Z
 - ZONE PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ, ARHITECTURALĂ, PEISAGISTICĂ
 - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTARE
 - ZONE PLANTATĂ, ÎN ZONA PLATFORMEI INDUSTRIALE BORZEȘTI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
 - ZONE CE NECESITĂ MĂSURI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE



sc. 1:10000

Biserica domneasca din Borzești

SC URBANEFFECT SRL

CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara:

Data:

04.2024

Beneficiar:
SACHELARU VASILE

Strada Calea Adjului nr. 214D, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808, Mun. Onesti, Judetul Bacau

INCADRARE IN P.U.G.

Pr. nr.:

U2/2023

Faza:

P.U.Z.

PL. Nr.

2

TEREN CE A GENERAT STUDIUL
Mun. ONESTI, Jud BACAU

Strada Calea Adjului nr. 214D, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808

Construire locuinte individuale si parcelare teren

P.U.Z.

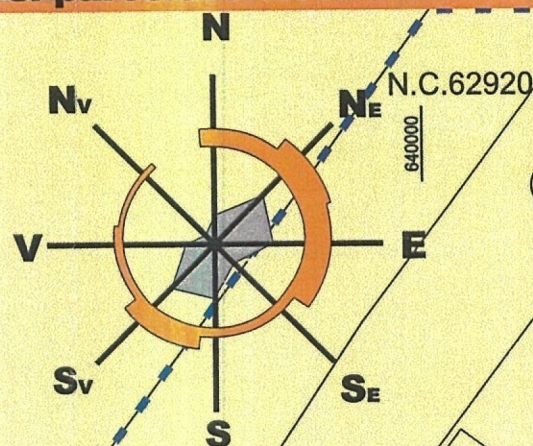
PLANSĂ 3

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limita zona studiata S=16253.22 mp
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - constr. existente
- CIRCULATII**
- circulatii carosabile
 - platforme betonate/acces prop
- FUNCTIUNI**
- terenuri agricole
 - locuire
 - canal colector pluviale (pamant)
 - teren viran (adiacent drum)

**S teren= 4684 mp (din acte),
4683,57 mp (din masuratori)**

- partial intravilan - conf PUG
UTR 18: subzona exclusiv
rezidentiala cu dădiri de tip
rural (LMf)

- teren extravilan - categoria de
folosinta "arabil"

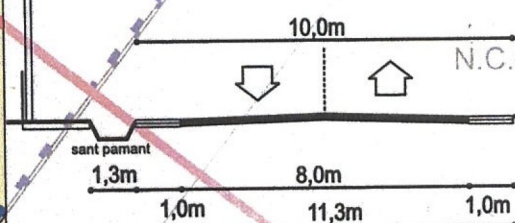


Inventar de coordonate contur propus

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(I,J+1)
X [m]	Y [m]	
2401	528634.688	639942.827
2402	528639.006	639937.317
2403	528639.039	639937.275
2404	528637.267	639935.977
2405	528642.611	639928.804
2406	528657.694	639939.964
2407	528663.657	639932.452
2408	528697.780	639957.458
2409	528722.118	639975.293
2410	528727.329	639979.112
2411	528721.354	639986.837
2412	528716.062	639993.678
2413	528714.675	639995.472
2414	528710.392	640001.008
2415	528710.516	640001.104
2416	528705.115	640008.102
2417	528699.656	640015.176
2418	528699.527	640015.054
2419	528681.203	639985.981
2420	528624.120	639957.825
2421	528623.686	639957.495
2422	528623.232	639957.150
2423	528629.028	639950.037

S(35)=4129.57mp P=285.40m

sectiune A-A Calea Adjudului



Domenii	Disfunctionalitati	Prioritati
circulatii	-Cai pietonale inexistente (Calea Adjudului) -Acces la terenul studiat neamenajat -Lipsa circulatii amenajate	-Realizarea unui prospect corect a circulatiei -Realizarea accesului pe terenul studiat cu bordura coborata si amplasarea de semnalizare rutiera corespunzatoare -Realizarea unei circulatii interioare corespunzatoare si amenajarea delocuri de parcare in incinta loturilor pentru evitarea obturarii circulatiei nou propuse
Fond constr. Utilizarea terenurilor	-Destinatia stabilita prin PUG teren agricol situat in extravilan -Zonele neconstruite nu sunt amenajate lipsa acces	-Schimbarea regimului economic si tehnic -Intocmirea documentatiei PUG pentru stabilirea unor reglementari urbanistice
Retele edilitare	-Lipsa retelelor edilitare	-Extinderea retelelor edilitare existente pe str. Calea Adjudului, retele de gaze, electricitate, apa, canalizare si electrice pentru a deservi fiecare lot propus
Probleme de mediu:	nu exista	
-zone cu riscuri naturale	nu exista	
-zone cu riscuri antropice	nu exista	
-conditii de fundare	bune	
-surse de poluare	nu exista	
-surse de poluare	nu exista	
-Protejarea zonelor:	in afara zonei de protectie a monumentului	
-cu valoare de patrimoniu istoric - biserica Domneasca din Borzesti (dist. 377,0 m)		
-pe baza normelor sanitare	nu exista	
-fata de de const. + culoare th.	nu exista	
-cu destinatie speciala	nu exista	

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

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara: 1:500	Beneficiar: SACHELARU VASILE	Pr. nr.: U2/2023
Data: 04.2024	Strada Calea Adjudului nr. 214D, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808, Mun. Onesti, Judetul Bacau	Faza: P.U.Z.
	ANALIZA FUNCTIONALA existent	PL. Nr. 3

Construire locuinte individuale si parcelare teren

P.U.Z.

PLANSA 4

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limita zona studiata S=16253.22 mp

- limite de proprietate (vecine)
- limit intravilan existent
- constr. existente

- teren extravilan
- teren intravilan

TIP PROPRIETATE

- proprietate publica
- proprietate privata

**S teren= 4684 mp (din acte),
4683,57 mp (din masuratori)**

teren extravilan:
Terenul, in suprafata de 1.733 mp - nc 68813
Terenul, in suprafata de 668 mp - nc 68658
Terenul in suprafata de 864 mp - nc 68809
Terenul in suprafata de 865 mp - nc 68808
S total = 4130 mp
(4130 mp din acte si 4129, 57 mp din masuratori)

teren intravilan:
Terenul in suprafata de 554 mp - nc 68656
S total = 554 mp

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASARE
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT ȘI NESCHIMBARE
Nr. 33 din 16.09.25

Semnatura

- partial intravilan - conf PUG
UTR 18: subzona exclusiv
rezidentiala cu dădiri de tip
rural (LMr)

- teren extravilan - categoria de
folosinta "arabil"

Inventar de coordonate contur propus pentru introducerea in intravilan			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
2401	528634.688	639942.827	7.00
2402	528639.006	639937.317	0.05
2403	528639.039	639937.275	2.20
2404	528637.287	639935.977	8.94
2405	528642.611	639928.804	18.76
2406	528657.894	639939.964	9.59
2407	528663.657	639932.452	42.30
2408	528697.780	639957.458	30.17
2409	528722.118	639975.293	6.46
2410	528727.329	639979.112	9.77
2411	528721.354	639988.837	8.65
2412	528716.062	639993.678	2.27
2413	528714.675	639995.472	7.00
2414	528710.392	640001.008	0.16
2415	528710.516	640001.104	8.84
2416	528705.115	640008.102	8.94
2417	528699.656	640015.176	0.18
2418	528699.527	640015.064	48.10
2419	528691.203	639985.981	46.56
2420	528624.120	639957.825	0.55
2421	528623.196	639957.495	0.57
2422	528623.232	639957.150	9.18
2423	528629.028	639950.037	9.17
S(35)=4683,57mp			285.40

Terenul in suprafata de 4683,57 mp(din masuratori), 4684 mp (din acte), este situat partial intr-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situandu-se in extravilanul municipiului Onești, in teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile.

Terenul este compus din urmatoarele imobile:

- Terenul, in suprafata de 1.733 mp, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68813 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul, in suprafata de 668 mp, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Vasile și Sachelaru Maria, conform extras de carte funciara nr. 68658 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul in suprafata de 554 mp, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Vasile și Sachelaru Maria, conform extras de carte funciara nr. 68656 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul in suprafata de 864 mp, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68809 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul in suprafata de 865 mp, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68808 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești

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

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara:
1:500

Data:
04.2024

Beneficiar:
SACHELARU VASILE

Judetul Bacau, Mun Onești, T41, nr. cad. 68813;
68658; 68656; 68809; 68808 (str. Calea Adjudului)

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
(proprietatea asupra terenurilor)
existent

Pr. nr.:
U2/2023

Faza:
P.U.Z.

PL. Nr.
4

Construire locuinte individuale si parcelare teren

LEGENDA

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limita zona studiata S=16253.22 mp
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - limit intravilan propus
 - limita de proprietate propusa (parcelare propusa)
 - constr. existente
- CIRCULATII**
- circulatii auto/pietonale
 - platforme betonate/acces prop
- FUNCTIUNI**
- terenuri agricole
 - locuire
 - canal colector pluvial (pamant)
 - teren viran (adiacent drum)
- PROPUNERE**
- edificabil maxim
 - 3.0m retrageri minime

Inventar de oportunitate pentru propuneri de constructii si intravilan in terenuri agricole

Nr. Lot	Coordonate puncte contur	Suprafata (m²)
2401	528634.680 539942.827	7.00
2402	528639.000 539937.317	0.05
2403	528639.039 539937.276	2.29
2404	528637.257 539935.977	6.94
2405	528642.811 539938.304	18.70
2406	528657.694 539939.964	9.59
2407	528663.357 539932.433	42.36
2408	528667.790 539937.458	30.17
2409	528722.118 539934.293	6.46
2410	528727.329 539938.112	9.77
2411	528721.354 539938.537	1.65
2412	528716.002 539939.879	2.27
2413	528714.675 539935.472	7.00
2414	528710.392 540001.008	0.15
2415	528710.516 540001.104	8.94
2416	528705.115 540008.102	8.94
2417	528696.600 540015.176	0.18
2418	528694.537 540015.054	45.10
2419	528691.203 539946.961	45.36
2420	528624.120 539957.825	0.25
2421	528623.696 539957.495	0.87
2422	528623.232 539957.160	201.18
2423	528620.228 539950.531	18.17
S(50)=1253.57mp	P=235.40m	-

- lot 1- S= 328,28 mp
- lot 2- S= 325,19 mp
- lot 3- S= 514,23 mp
- lot 4- S= 554,00 mp
- lot 5- S= 577,70 mp
- lot 6- S= 344,43 mp
- lot 7- S= 325,60 mp
- lot 8- S= 314,39 mp
- lot 9- S= 319,75 mp
- lot 10- S=1080,0 mp

nota:
Lotul cu nr. 10 este destinat exclusiv
circulatii auto/pietonale.
In suprafata lotului nr. 10 este inclus
terenul cu nr. cad 68556 (in prezent
intravilan cu S=554 mp)

Bilant comparativ existent/propus pentru terenul reglementat

Funciune	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
locuire	-	-	1281,24	35
spatiu liber/curt constr.	-	-	1832,33	51
alei/garaje	-	-	510	14
TOTAL partial			3603,57	100
circulatii	554	12	1080,00	25
agricol	4130	88	-	-
TOTAL GENERAL	554	12	4683,57	100
P.O.T.	8-10%		max 35%	
C.U.T.	-		max 0,7	
regim de inaltime	P-P+1E		P-P+1E	
H max	-		max 10m (cornea)	

S teren propus pentru intravilan=4127,57 mp
S teren intravilan=554

sectiune A-A Calea Adjudului

sectiune B-B

Bilant comparativ existent/propus pentru zona studiata S=16253,22 mp (1,62 ha)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT MP	%	PROPUS MP	%
LOCUIRE	7704,53	47,4	10754,1	66,2
AGRICOLA/extravilan	8236,37	50,6	14106,8	25,2
CIRCULATII	312,32	2,0	1392,32	8,6
TOTAL	16253,22	100	16253,22	100
REGIM DE INALTIME	P-P+1E		P-P+1E	
P.O.T. max.	8-10%		35%	
C.U.T. max.	-		0,7	

S teren= 4683,57 mp
propunere:
subzona functionala La
- zona locuire si functii complementare
C.U.T.= 0,7
R max de inaltime= P+1E
R.H.= 10m
subzona functionala Ccr
- zona cai de comunicatie rutiera
P.O.T.= 35%

SC URBANEFFECT SRL

CUI: 20225565/18.12.2006 RC: J40/2103/19.12.2006

Urb. Dipl. Razvan Iliescu

Scara:
1:500

Data:
06.2023

Beneficiar:
SACHELARI VASILE

Judetul Bacau, Mun Onesti, T41, nr. cad. 68813;
68658; 68656; 68809; 68808 (str. Calea Adjudului)

REGLEMENTARI

Pr. nr.:
U2/2023

Faza:
8.0.

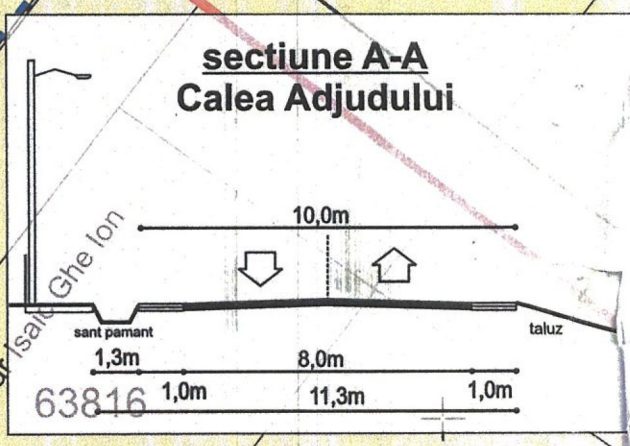
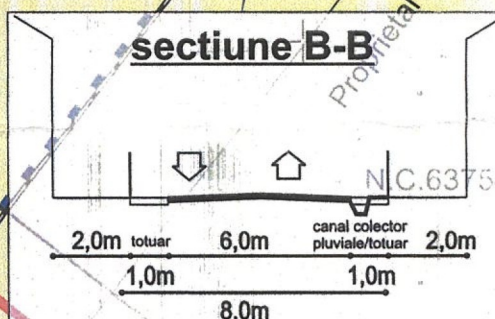
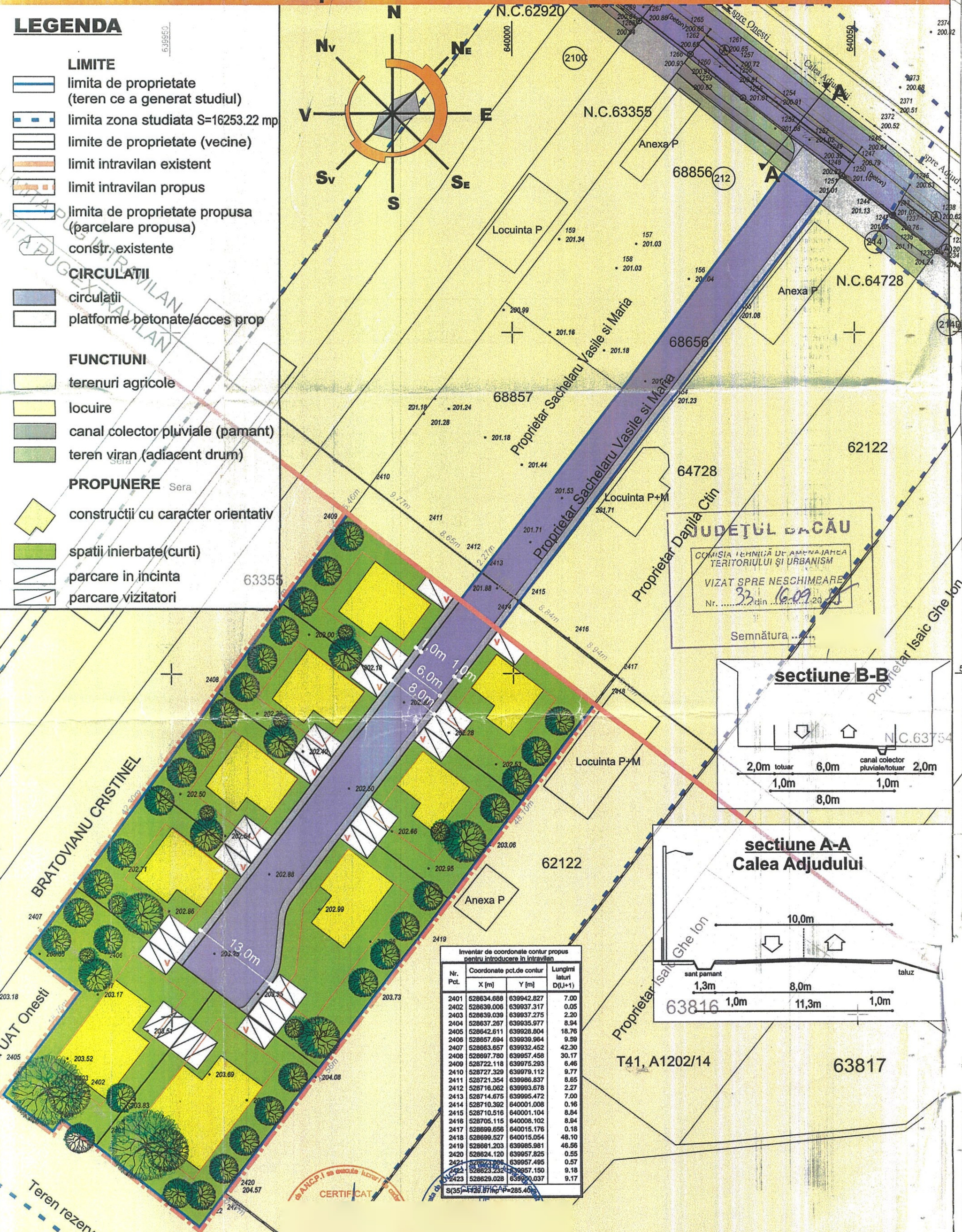
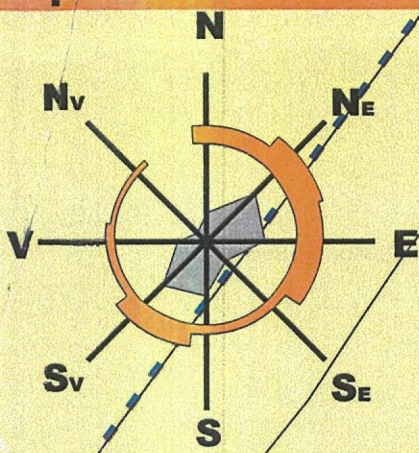
PL. Nr.
5

Construire locuinte individuale si parcelare teren

P.U.Z.

LEGENDA

- LIMITE**
- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - limita zona studiata S=16253.22 mp
 - limite de proprietate (vecine)
 - limit intravilan existent
 - limit intravilan propus
 - limita de proprietate propusa (parcelare propusa)
 - constr. existente
- CIRCULATII**
- circulatii
 - platforme betonate/acces prop
- FUNCTIUNI**
- terenuri agricole
 - locuire
 - canal colector pluviale (pamant)
 - teren viran (adiacent drum)
- PROPUNERE**
- constructii cu caracter orientativ
 - spatii inierbate(curti)
 - parcare in incinta
 - parcare vizitatori



2419

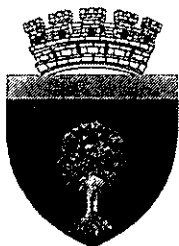
**Inventar de coordonate contur propus
pentru introducerea in intravilan**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
2401	528634.688	639942.827	7.00
2402	528639.006	639937.317	0.05
2403	528639.039	639937.275	2.20
2404	528637.287	639935.977	8.94
2405	528642.611	639928.804	18.76
2406	528657.694	639939.964	9.59
2407	528663.657	639932.452	42.30
2408	528697.780	639957.458	30.17
2409	528722.118	639975.293	6.46
2410	528727.329	639979.112	9.77
2411	528721.354	639986.837	8.65
2412	528716.062	639993.678	2.27
2413	528714.675	639995.472	7.00
2414	528710.392	640001.008	0.16
2415	528710.516	640001.104	8.84
2416	528705.115	640008.102	8.84
2417	528699.656	640015.176	0.18
2418	528699.527	640015.054	48.10
2419	528661.203	639985.981	46.56
2420	528624.120	639957.825	0.55
2421	528623.232	639957.495	0.57
2422	528623.232	639957.150	9.18
2423	528629.028	639950.037	9.17

S(35)=4129.87mp P=285.40m

S teren= 4684 mp
proponere:
utr La- zona locuire si functiuni complementare
P.O.T.= 35%
C.U.T.= 0,9
R max de inaltime= P+2E
R.H.. = 10m

SC URBANEFFECT SRL CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC:J40/21203/19.12.2006		Scara: 1:500	Beneficiar: SACHELARU VASILE	Pr. nr.: U2/2023
Data: 06.2023	Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Ilescu	Judetul Bacau, Mun Onesti, T41, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808 (str. Calea Adjului)	Faza: S.O.	PL. Nr.: 6
		MOBILARE URBANA		



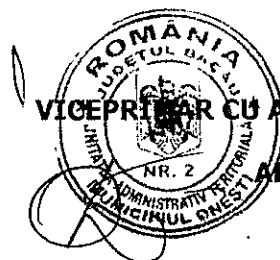
ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 23533/09.04.2024

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

Nr. _____ din _____

**DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**



APROBAT

VICEPRIMĂR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR,

ADRIAN JILCU

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

**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN**

NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE,
PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN**

NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău

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 LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN generat de imobilele situate în mun. Onești, Calea Adjudului, având numerele cadastrale:68813, 68658, 68656, 68809, 68808 reprezentând teren în suprafață totală de 4684,00 mp - cu categoria de folosință arabil parțial intravilan (într-o proporție foarte mică), parțial extravilan pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 33 din data de 21.02.2023 .

Conform Studiului de oportunitate și Avizului Arhitect Șef nr. 15/02.11.2023 zona reglementată este constituită din loturile cu NC 68813; 68658; 68656; 68809, proprietate privată a persoanelor fizice Sechelar Vasile și Sachelar Maria.

Destinația actuală conform PUG: teren extravilan în teritoriul administrativ al mun. Onești și teren intravilan situat în UTR 18 subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr).

Prin PUZ se propune introducerea acestui teren în intravilanul municipiului Onești, într-o unitate teritorială de referință nouă UTR La - locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+2, regim cuplat, izolat. Funcțiunile propuse sunt:

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

AMPLASAMENT:

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

Nr. Cadastral Proprietar

NORD-VEST teren proprietate privată liber de construcții

NORD-EST teren proprietate privată Sachelaru Vasile (teren prin care se face accesul spre strada Calea Adjudului) precum și teren intravilan (construit) proprietate privată

SUD-VEST teren proprietate privată liber de construcții - teren extravilan

SUD-EST teren proprietate privată liber de construcții - teren extravilan

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 33/21.02.2023 SACHELARU VASILE, tel. 0754993954, email sartrans@yahoo.com ;

PROIECTANT:

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

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești

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

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIȚIERII elaborării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN, Calea Adjudului, mun. Onești, s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 508/05.01.2024 în perioada **18.03.2024 ÷ 01.04.2024** și a constat în următoarele activități:

1. Prin cererea nr. 71850/01.11.2023 Sachelaru Vasile, în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești pentru întocmire Plan urbanistic zonal pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN, Calea Adjudului, mun. Onești, . Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județea Bacău, ca urmare a ședinței din 22.09.2023 a emis cu 6 voturi favorabile și 5 abțineri Punctul de vedere nr. 21525/04.10.2023 pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești, arh. Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 15 din 02.11.2023 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 33 din 21.02.2023;
3. Sachelaru Vasile în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Onești sub nr. 16799/13.03.2024 demararea la 18.03.2024 a procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN, Calea Adjudului, mun. Onești..

Prin adresa nr. 15792/11.03.2024, Sachelaru Vasile în calitate de inițiator al documentației PUZ, transmite în conformitate cu CU 33/21.02.2023 și documentul planificării procesului de informare și consultare a publicului nr. 508/05.01.2024, numele și datele de contact ale proprietarilor de teren care au calitatea de vecini direcți cu parcelele pe care se inițiază o documentație de urbanism PUZ.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 18.03.2024 Anunțul et I înregistrat sub nr.17193/14.03.2024 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, Calea Adjudului, mun. Onești.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești, în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul et I de intenție de elaborare și panoul elaborat în conformitate cu Ordin 2701/2010.

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

S-a trimis vecinilor direcți cu confirmare de primire adresa nr.17195/14.03.2024 cu anunțul privind intenția de elaborare cu anunțul privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, Calea Adjudului, mun. Onești și anume: Adomnicăi Adrian Constantin, Bratovianu Cristi, Toader Elena, Dănilă Constantin, Bulai Radu Marinela.

4. Publicul a fost notificat ca în perioada **18.03.2024-01.04.2024** :

- să consulte documentația pe site-ul primăriei municipiului Onești, onesti.ro secțiunea Urbanism – Anunțuri informare și consultare public pentru documentații de urbanism sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Compartimentul Urbanism, et.6, cam. 603;
- să trimită observații, propuneri despre documentația depusă spre analiză, în scris la Registratura, Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
- să facă comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
- să trimită scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMĂRII

În perioada specificată nu au fost formulate observații, propuneri cu privire intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești.

C

C



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 11630/19.02.2025

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 LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN
NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău

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 LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE,
PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN
NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău

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 LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN generat de imobilele situate în mun. Onești, Calea Adjudului, având numerele cadastrale:68813, 68658, 68656, 68809, 68808 reprezentând teren în suprafață totală de 4684,00 mp - cu categoria de folosință arabil parțial intravilan (într-o proporție foarte mică), parțial extravilan pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 33 din data de 21.02.2023 .
Conform Studiului de oportunitate și Avizului Arhitect Șef nr. 15/02.11.2023 zona reglementată este constituită din loturile cu NC 68813; 68658; 68656; 68809, 68808, proprietate privată a persoanelor fizice Sechelar Vasile și Sechelar Maria.
Destinația actuală conform PUG: teren extravilan în teritoriul administrativ al mun. Onești și teren intravilan situat în UTR 18 subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr).

Prin PUZ se propune introducerea acestui teren în intravilanul municipiului Onești, într-o unitate teritorială de referință nouă UTR La - locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+2, regim cuplat, izolat.

Funcțiunile propuse sunt:

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

AMPLASAMENT:

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

Nr. Cadastral Proprietar

NORD-VEST teren proprietate privată liber de construcții

NORD-EST teren proprietate privată Sachelaru Vasile (teren prin care se face accesul spre strada Calea Adjudului) precum și teren intravilan (construit) proprietate privată

SUD-VEST teren proprietate privată liber de construcții - teren extravilan

SUD-EST teren proprietate privată liber de construcții - teren extravilan

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 33/21.02.2023 SACHELARU VASILE, tel.0754993954, email sartrans@yahoo.com ;

PROIECTANT:

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

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea **Primăriei Municipiului Onești**

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

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa **ELABORARE PROPUNERI** pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău**, s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.66896/18.10.2023, în perioada **22.01.2025-05.02.2025** și a constat în următoarele activități:

1. Prin adresa înregistrată cu nr.3181/17.01.2025 Sachelaru Vasile, în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău** și transmite modelul de panou (conform legislație în vigoare);
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează **ANUNTUL** nr.3748/20.01.2025 privind consultarea asupra elaborării propunerilor pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău**;
3. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat, prin Serviciul Tehnologia Informației, pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 22.01.2025 anunțul privind consultarea publicului **ET II- ELABORARE PROPUNERI** privind **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE,**

PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău și documentația aferentă : Memoriu Tehnic, RLU, Planșe;

4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești, în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul și panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, 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.3745/20.01.2025 cu anunțul privind consultarea în et. II Elaborare propuneri privind PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău și anume : Adomnicăi Adrian Constantin, Bratovianu Cristi, Toader Elena, Dănilă Constantin, Bulai Radu Marinela.
7. Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, în perioada indicată, către Primăria municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 prin :
 - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
 - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
 - scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2 E ȘI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN, NC 68813,68658, 68656, 68809, 68808, Calea Adjudului, mun. Onești, jud. Bacău

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

În perioada specificată, în urma procedurii de informare și consultare a publicului, nu au fost formulate observații, propuneri, sugestii cu privire la documentația prezentată.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Onești responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.

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

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

C

C

ROMÂNIA
Județul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU

Arhitect-șef

Avand în vedere cererea adresata de **SACHELARU VASILE**, cu domiciliul/sediul în județul **BACAU**, municipiul/orașul/comuna **ONESTI**, satul ..., sectorul ..., cod poștal ..., str. **CALEA ADJUDULUI**, nr. **214D**, bl ..., sc. ..., et ..., ap ..., telefon/fax **0724702122**, e-mail **sachelaruval@yahoo.co.uk**, înregistrată la nr. **30529** din **13.11.2024**, cu completările din adresele **14586** din **27.05.2025**, **174451** din **28.06.2025**, **23007** din **13.08.2025**, **24166** din **26.08.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 33 din 16.09.2025

pentru **Planul urbanistic zonal pentru³⁾ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI PARCELARE, MUNICIPIUL ONESTI, JUDETUL BACAU**, generat de imobilul ⁴⁾ terenul reglementat, S=4684 mp, situat in intravilanul si extravilanul Municipiului Onesti, identificat astfel :

- S=554 mp, NC 68656, teren situat in intravilan, avand categoria de folosinta curti constructii, zona pentru locuinte si functiuni complementare, subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural (LMr) inclusa in UTR 18 ;

- S=1733 mp, NC 68813, teren situat in extravilan, avand categoria de folosinta arabil ;

- S= 668 mp, NC 68658, teren situat in extravilan, avand categoria de folosinta arabil ;

- S= 864 mp, NC 68809, teren situat in extravilan, avand categoria de folosinta arabil ;

- S= 865 mp, NC 68808, teren situat in extravilan, avand categoria de folosinta arabil ;

Terenul reglementat este proprietate **SACHELARU VASILE** si este liber de constructii.

Terenul este delimitat la NV de teren proprietate privata liber de constructii, la SV si SE de teren proprietate privata liber de constructii (teren extravilan) si la NE de teren proprietate privata Sachelariu Vasile (cale de acces spre str. Calea Adjudului) precum si teren intravilan (construit) proprietate privata. Terenul beneficiarului are acces din strada Calea Adjudului pe latura de NE. Suprafata studiata prin PUZ: 16253.22 mp.

Inițiatori: **SACHELARU VASILE**

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

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG si RLU Municipiul Onesti prevede urmatoorii indicatori pentru :

Zona de locuinte si functiuni complementare:

- UTR : 18
- regim de construire: continuu/discontinuu;
- funcțiuni predominante: zona pentru locuinte si functiuni complementare ;

- $H_{max}=P, P+1$;
- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 0.7$;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare =;

Zona teren agricol în extravilan :

Terenul studiat, situat în extravilan, nu este inclus într-o documentație de urbanism avizată și aprobată legal care să reglementeze condițiile de autorizare:

- UTR :.....;
- regim de construire:-.....;
- funcțiuni predominante: zona teren agricol;
- $H_{max}=...$;
- $POT_{max}=...$;
- $CUT_{max}=...$;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare =;

Pe terenurile din extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea parcelării terenului pentru construirea de locuințe individuale este necesar introducerea în intravilan a terenului în suprafața de 4130 mp și schimbarea funcțiunii suprafeței $S=3604$ mp din teren agricol situat în extravilan în teren zona pentru locuințe și funcțiuni complementare și schimbarea funcțiunii terenului $S=1080$ din teren zona locuințe și funcțiuni complementare și teren extravilan în zona drum.

- UTR : 18
- regim de construire: continuu/discontinuu;
- funcțiuni predominante: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare ;
- $H_{max}=P+1, 10.00$ m;
- POT_{max} admis =35 %;
- CUT_{max} admis = 0.7;
- retragerea minimă față de aliniament = 2.0 m/3.0 m (față de drumul de acces în indiviziune);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3.0 m/5.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5.0 m;
- circulații și accese: din strada Calea Adjudului prin intermediul unui drum în cota indiviză de latime 8.0 m (parte carosabilă 6.0 m și două trotuare de latime 1.0 m pe ambele părți prevăzute cu platforma de întoarcere și manevra la capatul traseului), respectiv 7.00 m (parte carosabilă 6.0 m și trotuar de latime 1.0 m pe o parte a drumului pe lungimea terenului cu NC 68656. Se propune dezmembrarea suprafeței reglementate în 10 loturi (9 loturi pentru locuințe individuale și un lot pentru drumul de acces în indiviziune).
- echipare tehnico-edilitară – *Alimentare cu apă*: racordare la rețeaua de apă existentă pe str. Calea Adjudului; *Rețele de canalizare* : racordare la rețeaua de canalizare existentă pe str. Calea Adjudului; *Rețele electrice*: racordare la rețeaua electrică existentă pe Calea Adjudului, *Alimentare cu gaze naturale*: racordare la rețeaua existentă pe str. Calea Adjudului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.08.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile**

2

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. 78 din 08.04.2025 emis de **Primaria Municipiului Onesti**.

B.I. /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.

11

C

C

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECȚIA URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **URBANEFFECT S.R.L.**, în calitate de împuternicit al p.f. **Sechelar Vasile**, cu domiciliul/sediul²⁾ în municipiul/orașul/comuna **BUCHUREȘTI**, satul -, sectorul 6, cod poștal -, str. Drumul Taberei, nr 98, bl C2 -, sc. -, et. -, ap. 49, telefon/fax **0723236491**, înregistrată la nr. **71850** din **01.11.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 15 din 02.11.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2 E SI ANEXE, PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN generat de imobilul⁴⁾: zona reglementată în vederea construirii unei locuințe individuale propuse de beneficiar este alcătuită din următorul imobil, ce urmează a fi introdus parțial în intravilanul municipiului Onești: **Mun. Onești, Județul Bacău, T41, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea Adjudeului)**, reprezentând teren în suprafață de 4684, 00 mp - cu categoria de folosință a terenului intravilan de „curți construcții”, iar categoria de folosință a terenului extravilan, arabil pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 33 din data de 21.02.2023**, cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

- la nord vest:
 - teren proprietate privată liber de construcții;
- la nord est:
 - teren prop. privată Sachelariu Vasile (teren prin care se face accesul spre strada Calea Adjudeului) precum și teren intravilan (construit) proprietate privată;
- la sud vest:
 - teren proprietate privată liber de construcții – teren extravilan;
- la sud est:
 - teren proprietate privată liber de construcții – teren extravilan;

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr.33 din data de 21.02.2023, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat este constituit din loturile cu NC **68813; 68658; 68656; 68809**, proprietate privată a persoanei fizice Sechelar Vasile.

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

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

Funcțiunile propuse sunt:

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare;

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

Bilanț teritorial pentru lotul ce a generat P.U.Z.		
	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
Zona locuie	locuie	1236,66
	1236,66	35
	300	8,4
	3538,05	100
Zona circulație	3625,47	75,56
	1144,95	100
	1144,95	100
	11144,95	24,44
TOTAL GENERAL		4684
		100

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

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

Parcela se va racorda la rețelele publice existente în zonă, respectiv de distribuție a apei potabile, a energiei electrice, a gazelor naturale și de canalizare fiind permise și soluții alternative independente prin echiparea cu instalații de captare a

energiei solare, panouri fotovoltaice, centrale termice individuale, etc. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua publică existentă în zonă.

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

Numărul locurilor de parcare se va dimensiona pentru locuința propusă, conform Anexei nr.5 din HG nr.525/2003(1).

5. Capacitățile de transport admise

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată în sarcina investitorului, deoarece funcțiunea propusă nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru Calea Bacaului din care va rezulta accesul la parculă.

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

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

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

În vederea aplicării prevederilor:

- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701 / 30.12.2010, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011;
- Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr. 99/30.11.2011;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a P.U.Z. (inițiere, elaborare, avizare, aprobare), inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism având obligația de a respecta Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexat prezentului aviz de oportunitate și calendarul propus pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

*Elaboratorul P.U.Z. – ului va avea în vedere observatiile emise de CTATU Bacau prin adresa cu nr. de inreg. 21525 / 04.10.2023;

- Nu există spații verzi publice măcar la minimum din RLU. Parcările corelate cu numărul locuințelor, dar nu în cont de vizitatori etc.
- A restudia aliniamentul și configurația loturilor.
- Vezi prevederi HG 525/1996 pentru accesul la locuințele individuale (fundături cu carosabil 7m – 2 benzi).

Elaboratorul studiului va prezenta atat in piesele scrise cat si in cele desenate modificarile aduse in urma reanalizarii solutiei propuse.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 33 din 21.02.2023, emis de Primarul Municipiului Onești.

*Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z., dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Notă: Emiteria Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) să implice la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratori de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Studiul de oportunitate înlocuit de URBANEFFECT S.R.L., respectiv de Urb. Dipl. Razvan Iliescu, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

2) Adresa solicitantului.

Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia; Pentru persoană juridică,

se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

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



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU



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

Structura Arhitect Șef

Nr. înregistrare 21525 / 04.10.2023

Către: Primăria Municipiului Onești

În atenția: domnului Arhitect Șef

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

Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „Construire locuințe individuale și parcelare”, în Onești, jud. Bacău

Vă aducem la cunoștință faptul că în urma eliberării de către Primăria municipiului Onești a Certificatului de urbanism nr. 33/21.02.2023 în vederea elaborării PUZ „Construire locuințe individuale și parcelare” în municipiul Onești, T41, nr. cadastrale 68813, 68658, 68656, 68809, 68808 (Strada Calea Adjudului), la Consiliul Județean Bacău a fost înregistrată cererea nr. 21525/03.08.2023 privind emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) referitor la Studiul de oportunitate.

Documentația depusă de solicitant a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 22.09.2023. Au fost înregistrate 6 voturi favorabile și 5 abțineri. Nu au fost înregistrate voturi nefavorabile. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- Nu există spații verzi publice măcar la minimul din RLU. Parcările corelate cu numărul locuințelor, dar nu țin cont de vizitatori etc.
- A restudia aliniamentul și configurația loturilor.
- Vezi prevederi HG 525/1996 pentru accesul la locuințele individuale (fundături cu carosabil 7m – 2 benzi).

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

Cu stimă,

**Președinte,
Valentin Ivancea**

Semnat digital de către:
Palea Valentin
Data: 04.10.2023 15:13:51

**p. Arhitect Șef,
Cristina Racoveanu**

Semnat digital de către:
Racoveanu Cristina
Data: 04.10.2023 14:55:54

**Întocmit,
Ecaterina Laura Beuran**

Semnat digital de către:
Ecaterina-Laura Beuran
Data: 04.10.2023 14:38:32



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

Nr. 20543 din 21.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 78 din: 08.04.2025

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI PARCELARE

Ca urmare a Cererii adresate de **SACHELARU VASILE** cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **Onești**, sectorul -, cod poștal -, str. **Calea Adjudului**, nr. **214D**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0724 702 122**, e-mail **sachelaruvas@yahoo.co.uk**, înregistrată la nr. **20543** din **21.03.2025**,

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

sau identificat prin nr. cad. **68813; 68658; 68656; 68809; 68808**, C.F. nr. **68813; 68658; 68656; 68809; 68808**,

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 :

Imobilele:

- ❖ Terenul, în suprafață de 1.733 mp, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciară nr. 68813 din data de 21.03.2025, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești;
- ❖ Terenul, în suprafață de 668 mp, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Vasile și Sachelaru Maria, conform extras de carte funciară nr. 68658 din data de 21.03.2025, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești;
- ❖ Terenul în suprafață de 554 mp, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Vasile și Sachelaru Maria, conform extras de carte funciară nr. 68656 din data de 21.03.2025, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești;
- ❖ Terenul în suprafață de 864 mp, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciară nr. 68809 din data de 21.03.2025, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești;
- ❖ Terenul în suprafață de 865 mp, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciară nr. 68808 din data de 21.03.2025, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești,

pentru care se solicită certificatul de urbanism, sunt situate parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Onești – în limita teritoriului administrativ al acestuia.

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

În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 (r2), extravilanul localității este definit ca: "Teritoriul cuprins între linia intravilanului și linia administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi".

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren cu categoria de folosință arabil, parțial intravilan, parțial extravilan.

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf. RLU/PUG/UTR 18: subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr).

Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 276 din data de 18.12.2024.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modificată și completată cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjădului este încadrată în zona de impozitare "D".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilele pentru care se solicită certificatul de urbanism sunt situate parțial în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ al acestuia; parțial în intravilanul municipiului Onești – UTR 18 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr).

Pentru teren extravilan:

În conformitate cu prevederile art. 60 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, "pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploataților agricole, precum și construcții și amenajări speciale" cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pe baza planului parcellar al tarlalei, recepționat și integrat în baza de date a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

Pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicilor de control.

Prescripții urbanistice aferente UTR18 - extrase din RLU aferent PUG:

Funcțiunea dominantă a zonei

-exclusiv rezidențială cu gospodării de tip rural

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț servicii
- activități productive pentru investitori particulari
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor ***Utilizări permise***

- locuințe individuale sau cuplate cu un regim minim-de înălțime P, P+1
- completări, modernizări, refaceri și extinderi
- comerț și servicii
- dotări social- culturale la nivel de cartier -activități nepoluante și care nu necesită un

volum mare de transport

- activități productive pentru investitori particulari

Utilizări permise cu condiții

Pentru autorizarea oricărei lucrări de modernizare și renovare la Biserica Ștefan cel Mare, monument istoric și de arhitectura, ce este declarat valoare de patrimoniu este necesar obținerea avizului Oficiului pentru Patrimoniu Cultural Național.

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă.
- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime

Unitățile teritoriale își vor păstra caracterul rural. Se va asigura compatibilitatea funcțională.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent. Pentru UTR 18 construcțiile amplasate la Str. Mărășești (DN 11A) vor fi retrase de la axul străzii la 18 m, având în vedere propunerea prin studiu de circulație a lărgirii străzii la 4 benzi.

Pentru punerea în valoare a monumentului din UTR 18, se impune o atenție deosebită în autorizarea construcțiilor din apropiere care nu trebuie să-l afecteze prin volumetria și aspectul exterior a acestora.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când, nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Întrucât în acest UTR nu sunt rețele tehnico-edilitare complete echiparea tehnico-edilitară se va rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Acolo unde sunt posibilități de racordare la rețeaua de alimentare cu apă se vor face branșări.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi $P - P + 1$. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general. Având în vedere că aceste UTR-uri aparțin Municipiului Onești se impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei.

O atenție deosebită se va acorda pentru UTR 18 care este la DN Onești- Adj. Jud.

Se vor folosi materiale tradiționale, specifice zonei ca: piatra naturală, lemn și țigla, exceptând materialele folosite la structura cu uzură rapidă în Lmp (chirpici și palanta).

Indicatori urbanistici:

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

Se solicită certificatul de urbanism în scopul construirii unor locuințe individuale și pentru efectuare parcelare.

Utilități existente:

Accesul la parcela cu nr. cad. 68656 se realizează direct din Calea Adjudului. Deschiderea parcelei către acest drum este de 7 metri.

Accesul la parcela cu nr. cad. 68658 se realizează din Calea Adjudului, prin parcela cu nr. cad. 68656.

Accesul la parcelele cu nr. cad. 68813, 68809 și 68808 se realizează din Calea Adjudului, prin parcelele cu nr. cad. 68656 și 68658. Aceste parcele sunt adiacente parcelei cu nr. cad. 68658.

Zona este complet echipată cu utilități. În situația în care pentru racordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza de către proprietar, pe cheltuiala acestuia.

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG aprobat, în vigoare:

- ❖ **"Se pot autoriza construcții pe loturi în următoarele condiții:**
 - front strada **8 m** pentru clădiri înșiruite și **12 m** pentru clădiri izolate și cuplate.
 - suprafața minimă a parcelei este de **150 mp.** pentru clădiri înșiruite și **200 mp.** pentru clădiri izolate sau cuplate.
 - adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei".
- ❖ **"Pentru a fi construibile terenurile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:**
 - asigurarea accesului la un drum public
 - asigurarea echipării tehnico edilitare"
- ❖ **"Sunt considerate loturi construibile numai acelea ce îndeplinesc aceste condiții".**

Având în vedere prevederile de mai sus informăm solicitantul că parcela cu nr. cadastral 68656 nu este construibilă.

1. De asemenea, ținând seama de restricțiile de construire pentru terenurile amplasate în extravilan, pentru a se putea autoriza executarea investiției propuse este necesară inițierea, elaborarea, avizarea, aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ și RLU aferent) ca urmare a prevederilor art. 47 alin.(3) din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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

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

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

Suplimentar informăm solicitantul cu privire la:

- În conformitate cu prevederile art. 6 din Legea nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:

c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

- comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;
- împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;
- constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate".

- În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții".*

- În conformitate cu prevederile cuprinse în art. 47 alin. (3) din Legea nr. 350/2001:

"Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele".

Având în vedere faptul ca pentru același scop Primaria mun. Onesti a emis Certificatul de Urbanism nr. 33 din 21.02.2023, iar în baza lui au fost obtinute avizele specifice P.U.Z. si faptul ca s-au consumat Etapele I si II de intentie de elaborare

P.U.Z. privind informarea și consultarea publicului, se vor putea folosi acordurile și avizele obținute în baza documentației inițiale.

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

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform cărora: *"În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității"*, informăm solicitantul că obținerea autorizației de construire este condiționată de inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Acesta se va elabora numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de Primarul Mun. Onești.

Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat, întrucât:

- ☆ parcela cu nr. cad. 68656 nu îndeplinește condițiile de constructibilitate prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG aprobat, în vigoare, respectiv 7,00 metri deschidere către Calea Adjăduului, inferioară celei de 12,00 metri pentru ca parcela să fie constructibilă;
- ☆ pentru terenurile din extravilan nu există reglementări urbanistice aprobate printr-o documentație de urbanism

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ alimentaro cu apă | ☐ gazo naturale | ☐ Alto avizo/acorduri |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | ☐ |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☐ |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| ☒ Plan Urbanistic Zonal | ☒ studii de fundamentare în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ: GM-010-2000. | ☐ |
|---|--|--------------------------|

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția

mediului (copie).

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original) – nu este cazul.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Dovada achitării taxei RUR, privind exercitarea dreptului de semnătură

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

Achitat taxa de : **57,00 lei**, conform Chitanței nr. **0018681** din **21.03.2025**.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de..... până la data de

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

SECRETAR GENERAL

PRIMAR

.....
ARHITECT ȘEF

.....
L.S.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

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



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești

Cod verificare



100127698792

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68809, UAT Onești / BACĂU, -

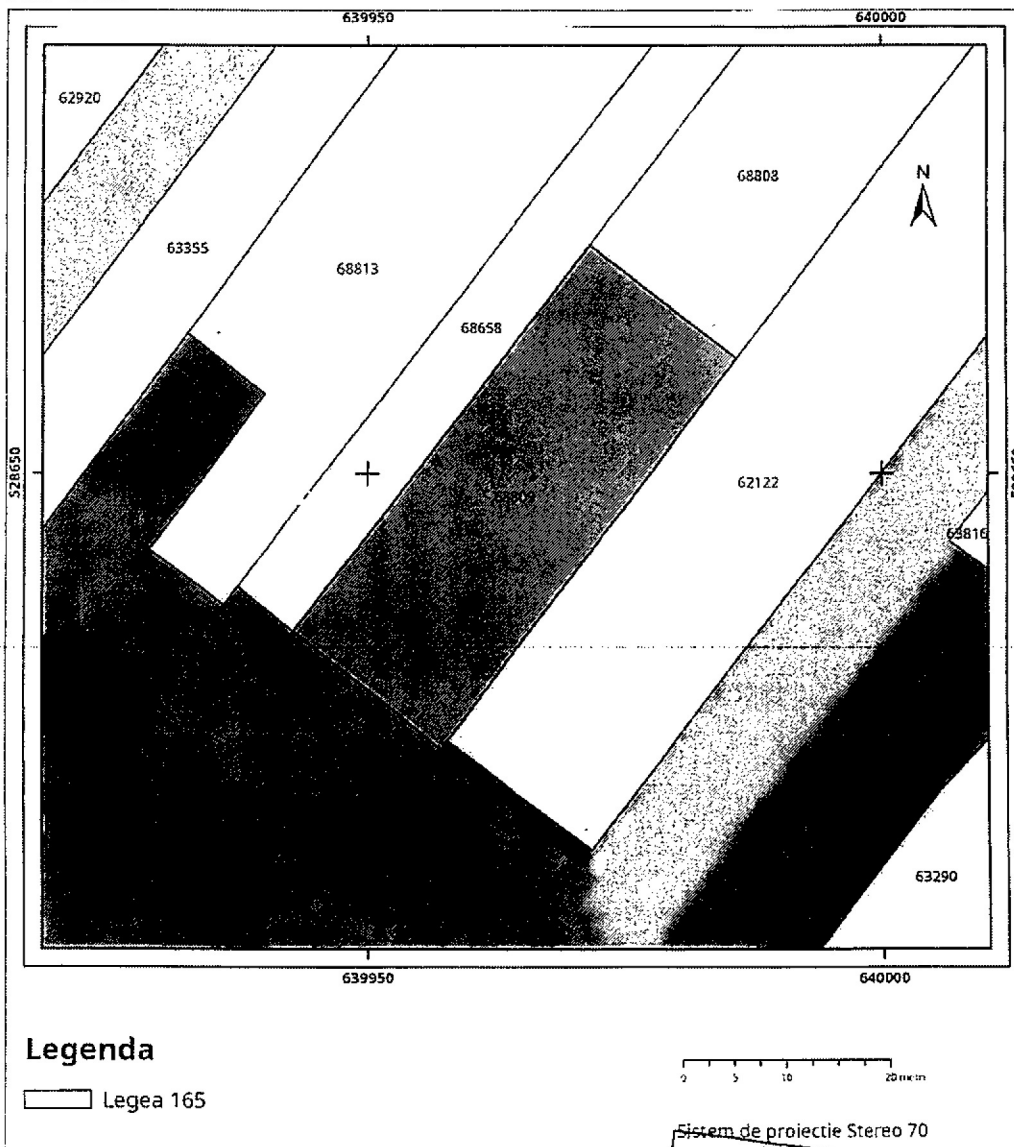
Nr. cerere	4450
Ziua	07
Luna	02
Anul	2023

Teren: 864 mp

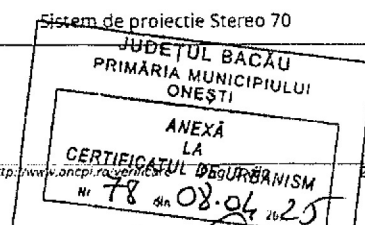
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 064mp

Plan detaliu



Codul de verificare din acest poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.oncpi.ro/verificare>



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Semnăt electronică

Codul de verificare din întel poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancp.ro/verificare> Pag 2 din



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești



Cod verificare

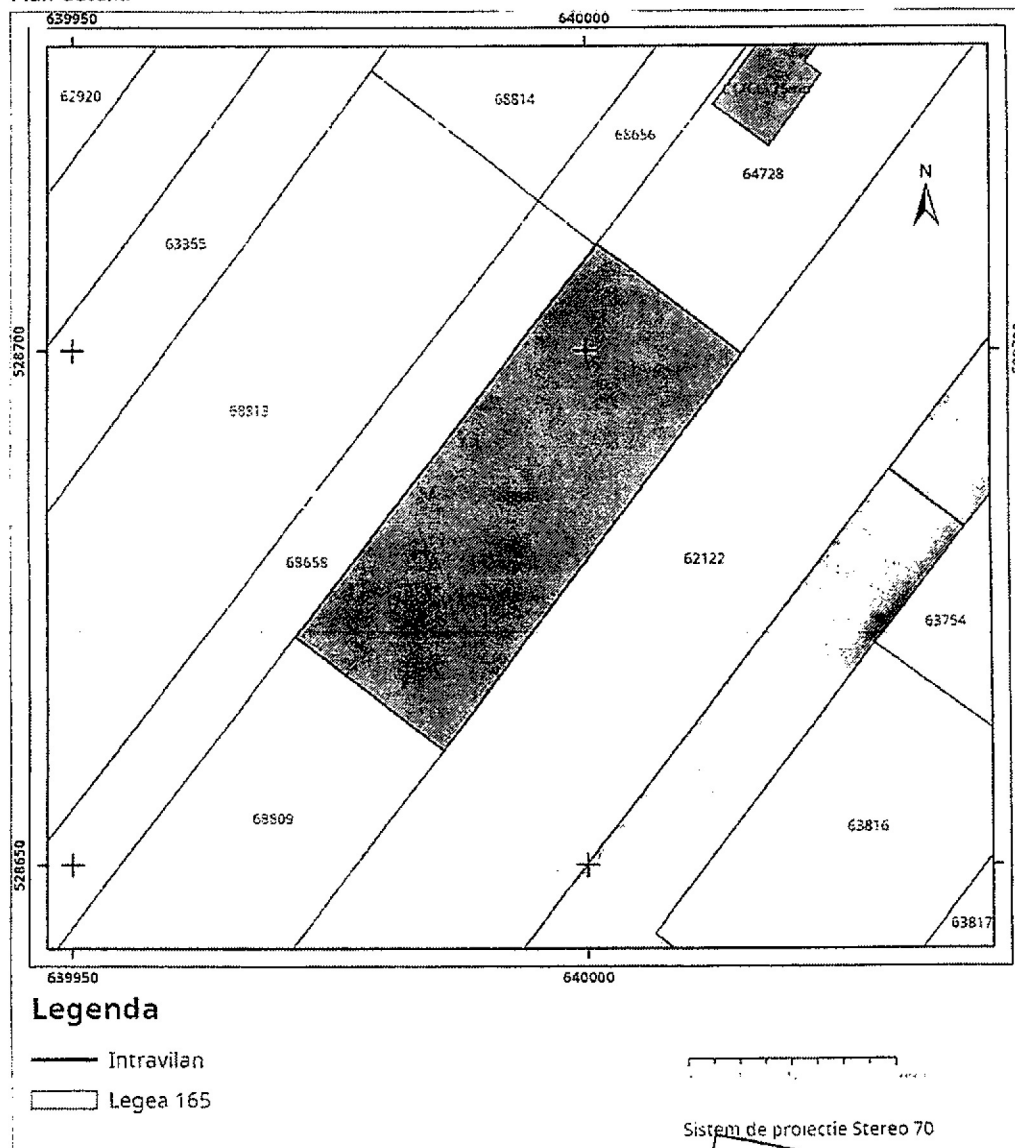
100127698809

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

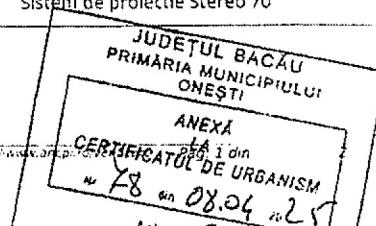
pentru imobilul cu IE 68808, UAT Onești / BACAU, -

Nr. cerere	4452
Ziua	07
Luna	02
Anul	2023

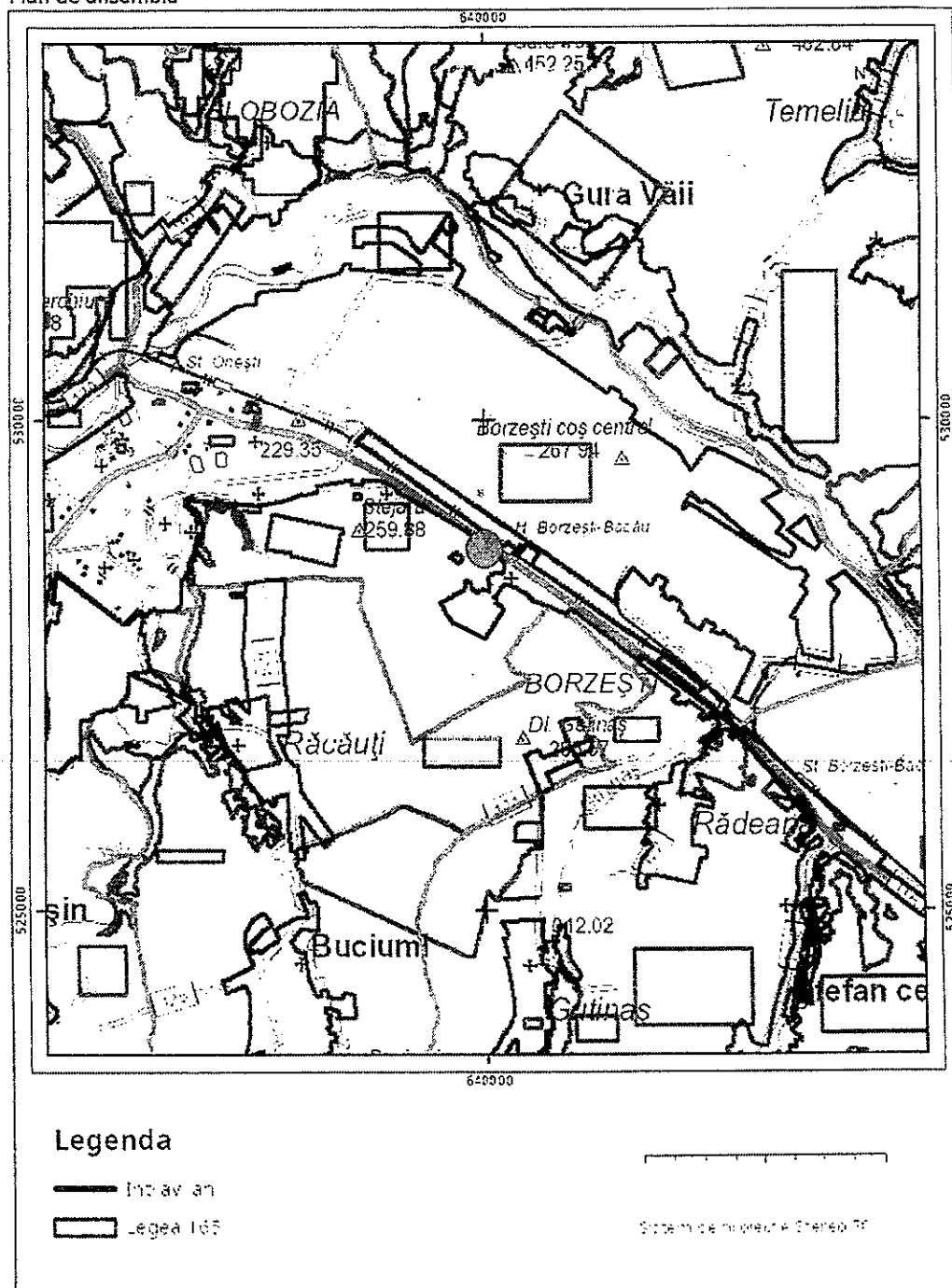
Teren: 865 mp
Teren: Extravilan
Categorie de folosinta(mpl): Arabil 865mp
Plan detaliu



Codul de verificare din acest poartă fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro>



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-12-2022
 Data și ora generării: 07-02-2023 13:53



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești



Cod verificare

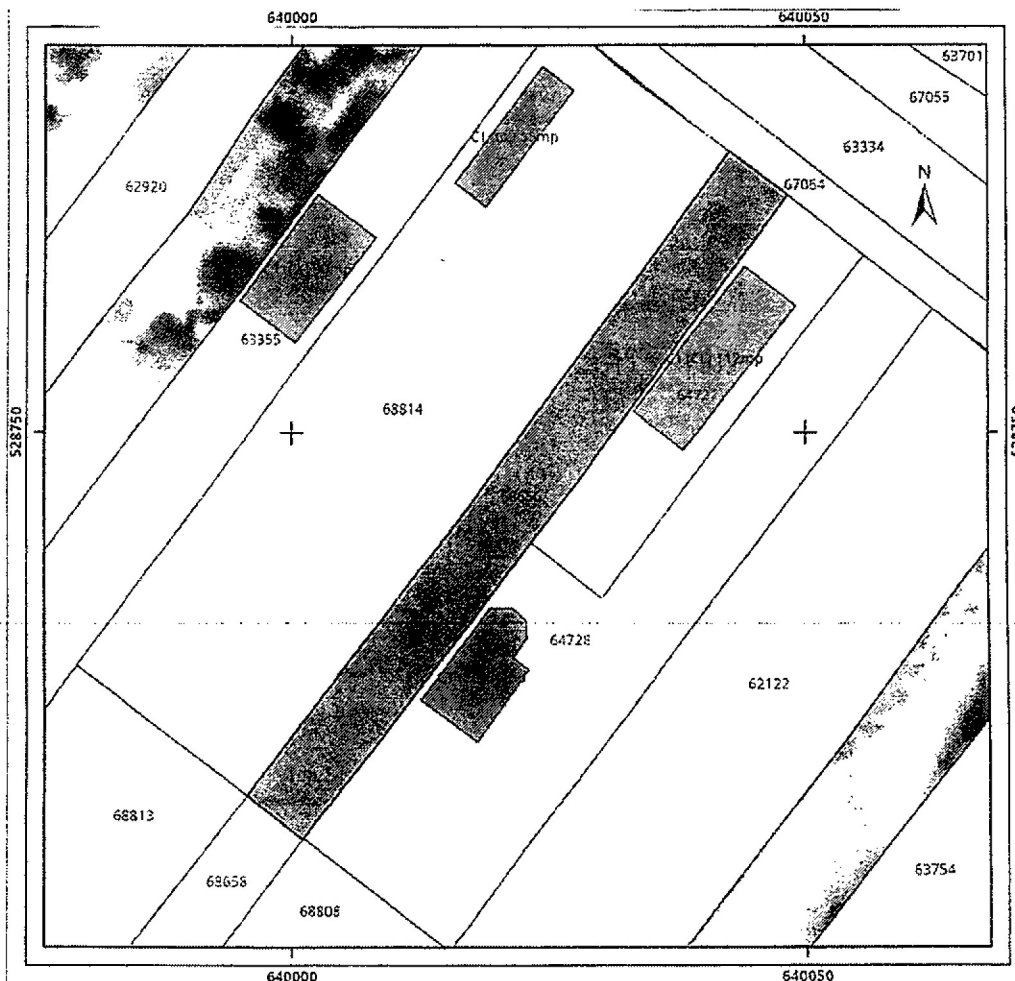
100127699081

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68656, UAT Onești / BACAU, Loc.
Onești, Calea. Adjudului, Nr. 212B

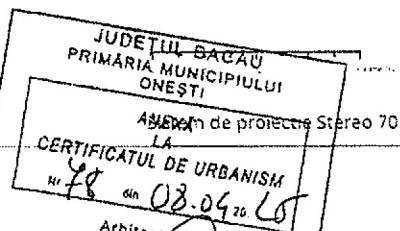
Nr. cerere	4448
Ziua	07
Luna	02
Anul	2023

Teren: 554 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosinta(mp): Arabil 554mp
Plan detaliu

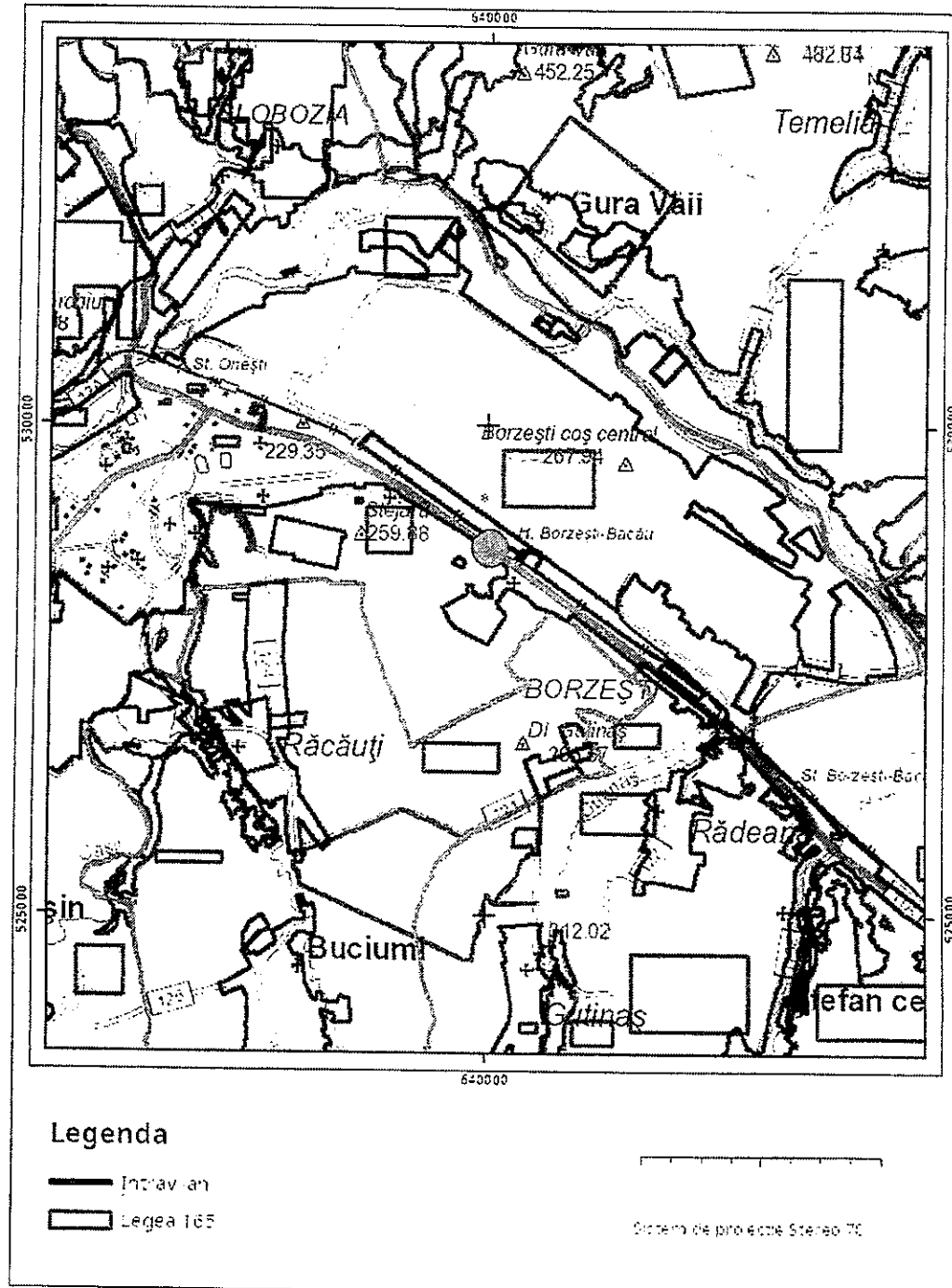


Legenda

- Intravilan
- Legea 165



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-09-2022
Data și ora generării: 07-02-2023 13:53



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești



Cod verificare

100127698730

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68658, UAT Onești / BACAU, -

Nr. cerere 4446

Ziua 07

Luna 02

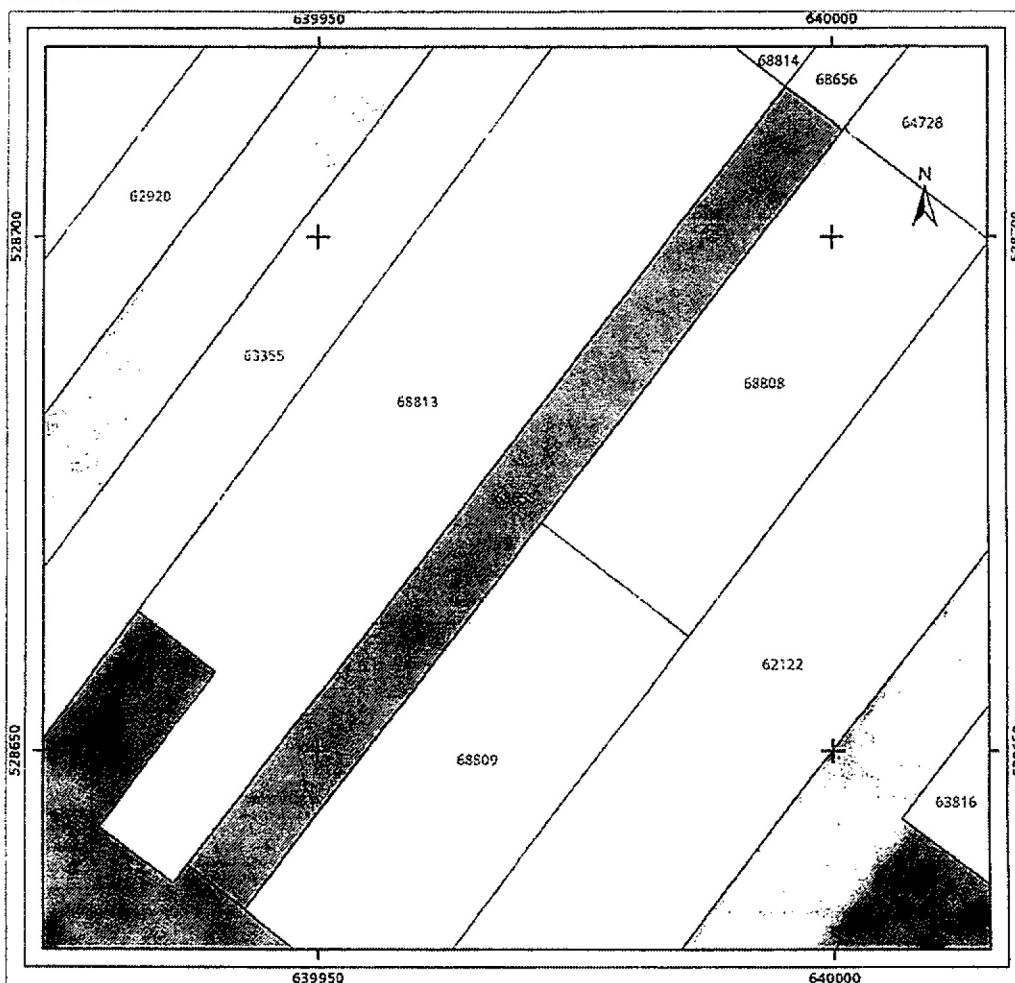
Anul 2023

Teren: 668 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 668mp

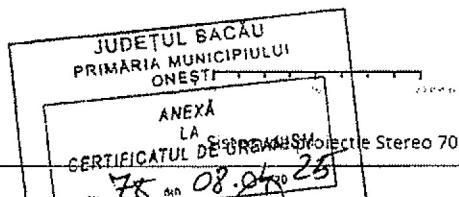
Plan detaliu



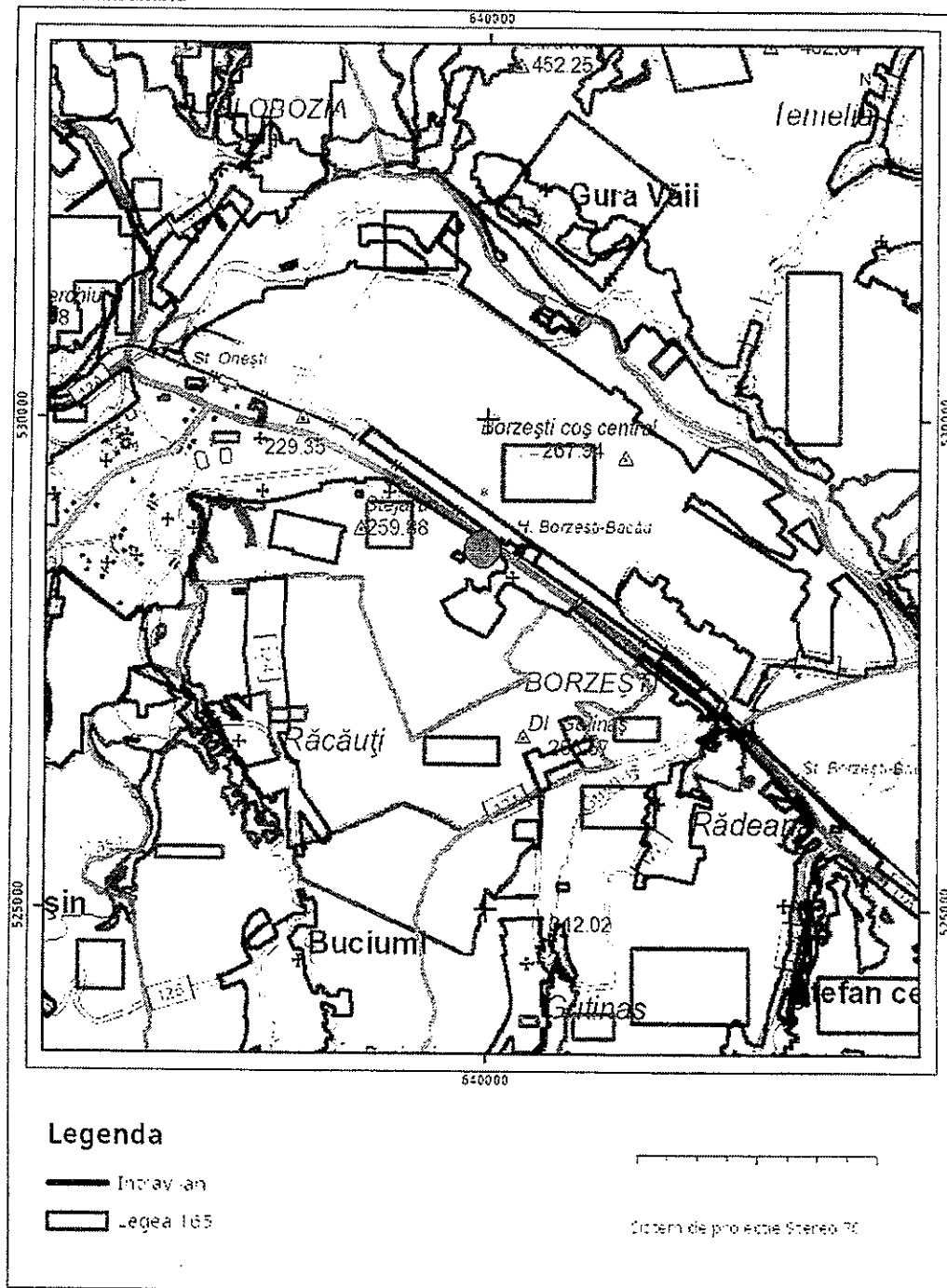
Legenda

— Intravilan

□ Legea 165



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-09-2022
Data și ora generării: 07-02-2023 13:53

Cod verificare



100187657203

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 68813, UAT Onești / BACAU, -

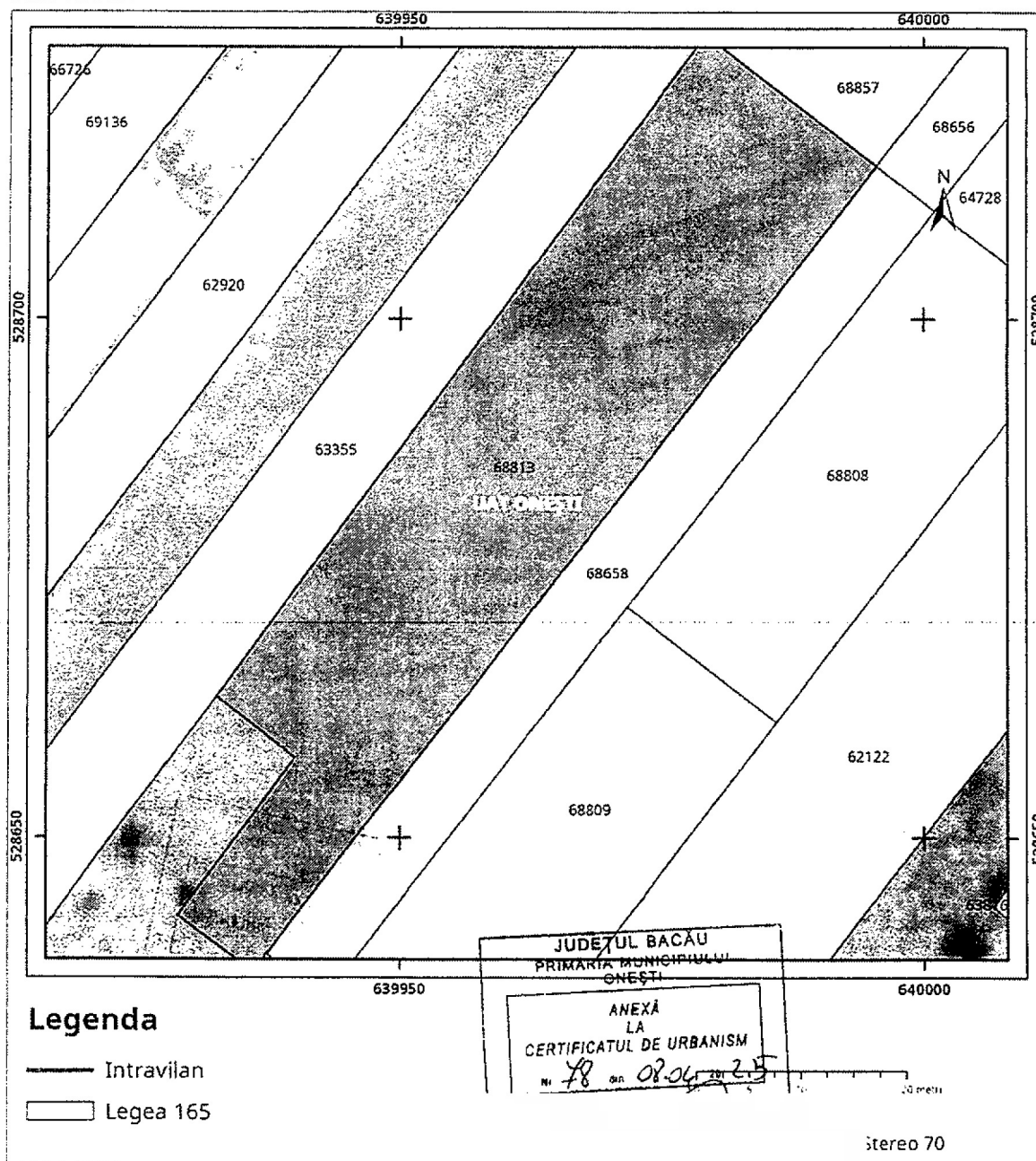
Nr. cerere	9235
Ziua	21
Luna	03
Anul	2025

Teren: 1.733 mp

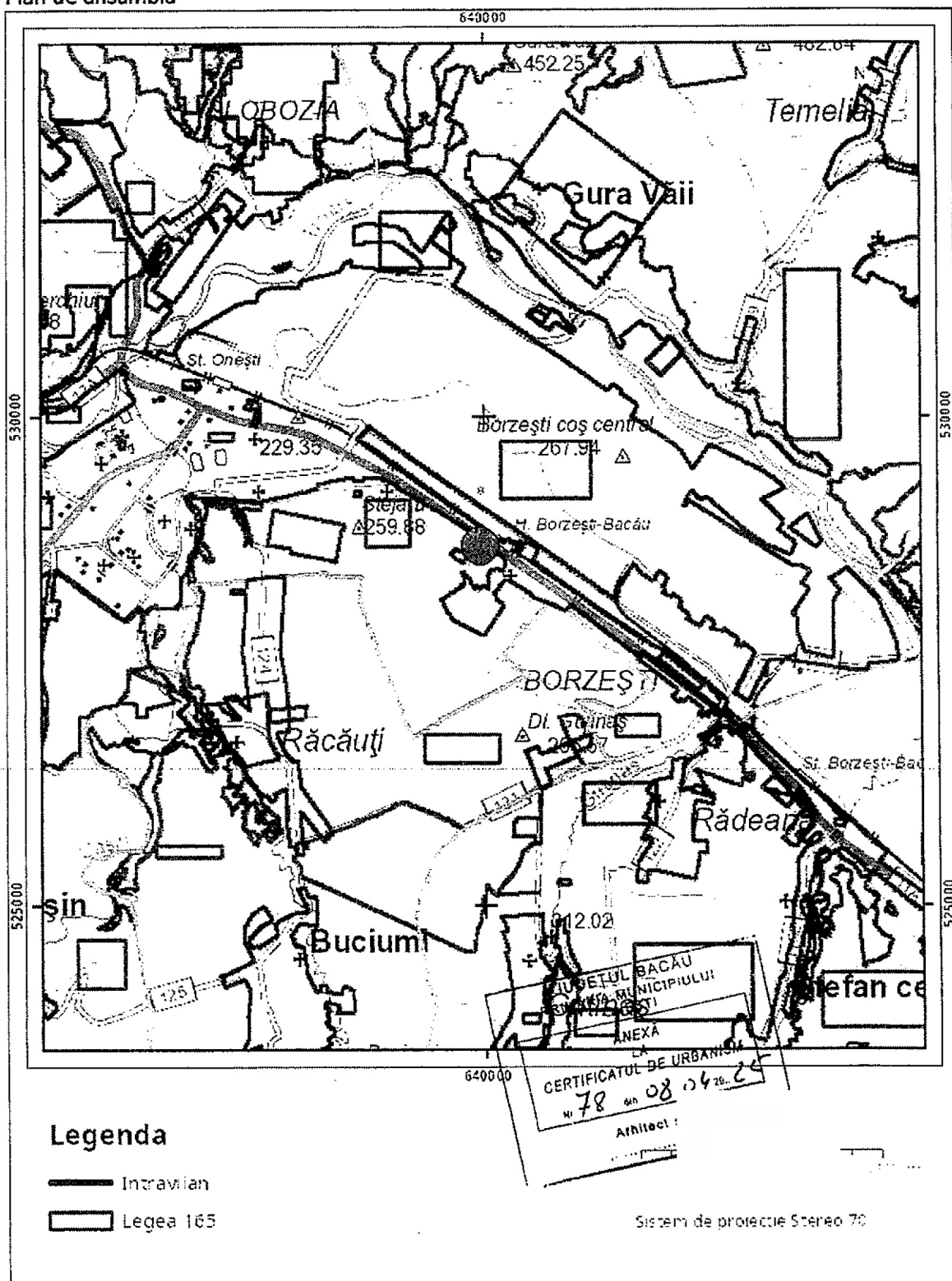
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1733mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-01-2023
Data și ora generării: 21-03-2025 09:58

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ SACHELARU VASILE cu domiciliul/sediul²⁾ în județul-Bacău, municipiul/orașul/comuna Onești, cod poștal -, str.Calea Adjudului, nr.214D, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0724 702 122, e-mail sachelaruval@yahoo.co.uk, înregistrată la nr. 75821 din 14.10.2025 cu completarea nr. 80504/29.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 04 din 28 noiembrie 2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " **CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI PARCELARE, MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU** " generat de imobilul⁴⁾ terenul reglementat, S=4684 mp, situat în intravilanul și extravilanul Municipiului Onești, identificat astfel:

- S=554 mp, NC 68656, teren situat în intravilan, având categoria de folosință arabil, zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr) inclusă în UTR 18 ;
- S= 1733 mp, NC 68813, teren situat în extravilan, având categoria de folosință arabil;
- S= 668 mp, NC 68658, teren situat în extravilan, având categoria de folosință arabil ;
- S= 864 mp, NC 68809, teren situat în extravilan, având categoria de folosință arabil ;
- S= 865 mp, NC 68808, teren situat în extravilan, având categoria de folosință arabil

Terenul reglementat este proprietate persoanelor fizice SACHELARU VASILE și SACHELARU MARIA și este liber de construcții. Terenul este delimitat la NV de teren proprietate privată liber de construcții, la SV și SE de teren proprietate privată liber de construcții (teren extravilan) și la NE de teren proprietate privată Sachelaru Vasile (cale de acces spre str. Calea Adjudului) precum și teren intravilan (construit) proprietate privată. Terenul beneficiarului are acces din strada Calea Adjudului pe latura de NE. Suprafața studiată prin PUZ: 16253.22 mp.

Inițiator: **SACHELARU VASILE**

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

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

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

Zona de locuințe și funcțiuni complementare:

- UTR : 18
- regim de construire: continuu/discontinuu;
- funcțiuni predominante: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare ;

- $H_{max} = P, P+1$;
- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 0.7$;
- retragerea minimă față de aliniament = ... ;
- retrageri minime față de limitele laterale = .. ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ...;

Zona teren agricol in extravilan :

Terenul studiat, situat in extravilan, nu este inclus intr-o documentație de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze condițiile de autorizare:

- UTR:..... ;
- regim de construire:..... ;
- funcțiuni predominante: zonă teren agricol;
- $H_{max} = \dots$;
- $POT_{max} = \dots$;
- $CUT_{max} = \dots$;
- retragerea minimă față de aliniament -;
- retrageri minime față de limitele laterale = .. ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ...;

Pe terenurile din extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatașilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: in vederea parcelarii terenului pentru construirea de locuințe individuale este necesar introducerea in intravilan a terenului in suprafața de 4130 mp si schimbarea funcțiunii suprafeței $S=3604$ mp din teren agricol situat in extravilan in teren zona pentru locuințe si funcțiuni complementare și schimbarea funcțiunii terenului $S=1080$ din teren zona locuințe si funcțiuni complementare și teren extravilan in zona drum.

- UTR:18
- regim de construire: continuu/discontinuu;
- funcțiuni predominante: zona pentru locuințe si funcțiuni complementare ;
- $H_{max} = P+1, 10,00$ m;
- POT_{max} admis = 35 %;
- CUT_{max} admis = 0,7;
- retragerea minimă față de aliniament = 2,00 m/3,00 m (față de drumul de acces in indiviziune);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00 m/5,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00 m;
- circulații și accese: din strada Calea Adjudului prin intermediul unui drum în cota indiviză de lățime 8,00 m (parte carosabilă 6,00 m și două trotuare de lățime 1,00 m pe ambele părți, prevăzut cu platforma de întoarcere si manevră la capătul traseului), respectiv 7,00 m (parte carosabilă 6,00 m si trotuar de lățime 1,00 m pe o parte a drumului pe lungimea terenului cu NC 68656. Se propune dezmembrarea suprafeței reglementate în 10 loturi (9 loturi pentru locuințe individuale și un lot pentru drumul de acces in indiviziune).
- echipare tehnico-edilitară :
Alimentare cu apă : racordare la rețeaua de apă existentă pe str. Calea Adjudului.
Rețele de canalizare : racordare la rețeaua de canalizare existentă pe str. Calea Adjudului;
Rețele electrice: racordare la rețeaua electrică existentă pe Calea Adjudului.

Alimentare cu gaze naturale :racordare la rețeaua existentă pe str. Calea Adjudului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.08.2025 se avizează **favorabil/ cu condiții/nefavorabil** Planului 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 funcționari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

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

Elaboratorul și beneficiarul 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. **78** din **08.04.2025** emis de **Primăria Municipiului Onești**.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acestuia, 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.