

ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dna. **NEGHINA MARLENA MIHAELA**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Bacău**, municipiul/orașul/comuna **Onești**, str. CALEA SCUTARULUI, bl.-, sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax **0744780358**, înregistrată cu nr. **30149** din **02.04.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 01 din 30.04.2026

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "Construire restaurant cu salon evenimente, parcare, anexe, unitati cazare si imprejmuire", mun. Onești, jud. BACĂU**, generat de imobilul⁴⁾ :zona reglementată în vederea construirii este alcătuită din imobilele cu nr. cadastral 69261, 69546, 69628, 69661, 69594, ce urmează a fi introduse parțial în intravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 328 din data 18.12.2025**.
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul însumează 12.200,00 mp și este delimitat de:

- la Nord-Est : proprietate privată , nr. cadastral 68036;
- la Sud-Est : domeniu public, drum de exploatare necadastrat;
- la Sud-Vest : teren U.A.T Onești
- la Nord-Vest : domeniu public, drum acces NC 68337, teren U.A.T. Onești, NC 68446.

Zona reglementată este formată din imobilele cu nr. cad. 69261, 69546, 69628, 69661, 69594, ce a generat intenția PUZ, cu categorie de folosință arabil situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ.

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr. 328 din data de 18.12.2026, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat constituit parcelele cu nr. cad. 69261, 69546, 69628, 69661, 69594.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

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

3. Conditii de amplasare și conformare a construcțiilor:

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

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

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limita de proprietate din nord-est, o distanță de 6,00 m față de limitele de nord-est și sud-est și minim 4,00 m față de limita din nord-vest.

Pentru imobilele ce urmează a se construi se propune un regim maxim de înălțime de S/D+P+2+M, max. 15,00 m.

Accesul carosabil se va realiza din drumul ce se învecinează cu proprietatea pe latura de nord-vest a acesteia și va avea o lățime de 7,00 m fiind racordat la carosabilul existent. În interiorul amplasamentului se propune o circulație perimetrală, cu două benzi și două sensuri de circulație pentru latura de nord-vest și accesurile secundare la unitățile de cazare și o bretea cu lățimea de 4,00 m cu sens unic ce va asigura circulația secundară de deservire și aprovizionare.

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS			
	EXTRAVILAN		EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	S mp	% din total	S mp	% din total	S mp	% din total / % din intrav.
Zona teren arabil	12.200	100	1.100	9,01	-	-
Zona comert si servicii	-	-	-	-	11.100	100,00
- constructii	-	-	-	-	4.440	40,00
- carosabil, trotuare, parcare	-	-	-	-	4.995	45,00
- spatii verzi amenajate	-	-	-	-	1.665	15,00
TOTAL extra./intra.	12.200	100	1.100	9,01	11.100	90,99
TOTAL	12.200			12.200		

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

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

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

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

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din drumul de acces (NC 68337) ce se învecinează cu latura nord-vestică a terenului ce a generat intenția elaborare PUZ.

5. Capacitățile de transport admise

Se propune modernizarea drumului de acces (NC 68337) astfel încât acesta să respecte prevederile Ord. 43/1997 privind regimul drumurilor și anume să ajungă la un profil transversal de 9,00 m.

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

- Ridicare topografică vizată OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Aviz Agenția Națională de îmbunătățiri Funciare- Filiala Teritorială de îmbunătățiri Funciare Bacău;

- Aviz privind clasa de calitate emis de MADR;
- Protecția Mediului;
- Aviz DSP Bacău;
- Aviz Delgaz Grid S.A. energie ;
- S.C. Raja S.A.;
- Aviz Ministerul Culturii prin Direcția Județeană de cultură Bacău;
- Avizul de principiu al Consiliului Local Onești ce se va obține înaintea Avizului Consiliului Județean Bacău- cf. Anexa nr.I din Legea 350/2001;
- Aviz Consiliul Județean Bacău cf. anexa nr.I din Legea 350/2001;
- Avizul Arhitectului Șef al municipiului Onești;
- Se va solicita punct de vedere SGA Bacău;

* lista avizelor poate suferi modificări.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 328 din data 18.12.2025.**, emis de Primarul Municipiului Onești.

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

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

Arhitect - Șef*),
arh. Cosmin BRUMA

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicat la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Studiul de oportunitate întocmit de **S.C. URBAN DECOR S.R.L.**, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

²⁾ Adresa solicitantului.

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

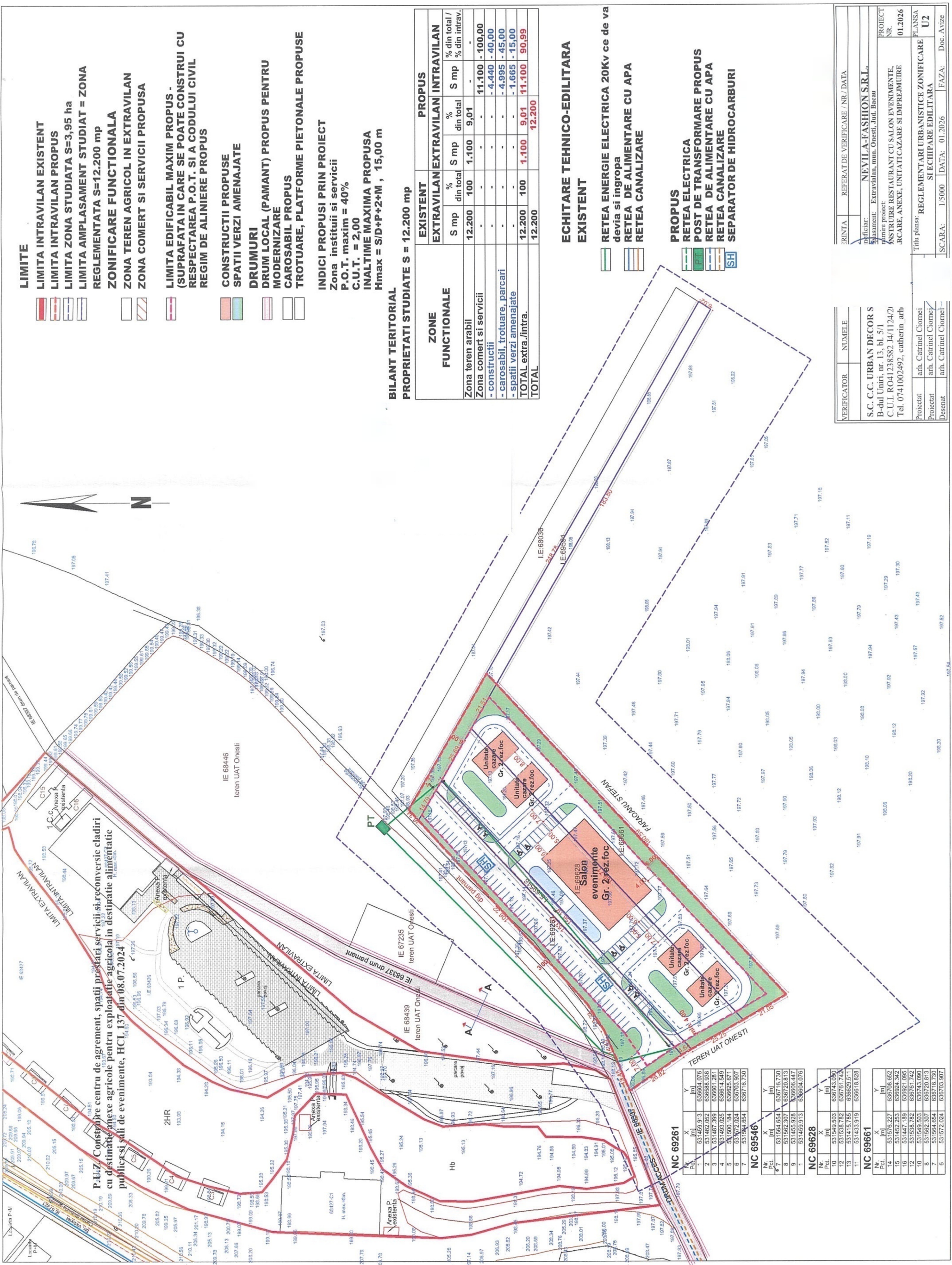
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

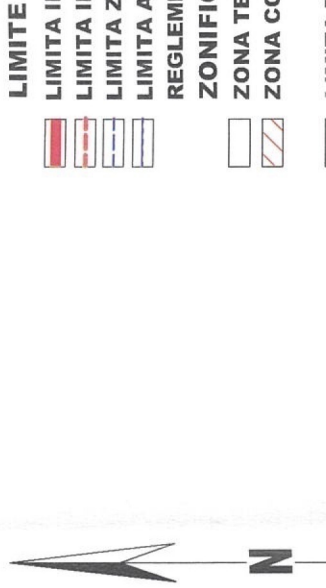
⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

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

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



P.M.Z. Construire centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatare agricolă în destinație alimentară publică și săli de evenimente, HCL 137 din 08.07.2024



- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA ZONA STUDIATĂ S=3,95 ha
 - LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT = ZONA
- REGLEMENTATĂ S=12.200 mp
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- ZONA TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
 - ZONA COMERT SI SERVICII PROPUSĂ

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

- CONSTRUCTII PROPUȘE**
SPATII VERZI AMENAJATE

- DRUMURI**
DRUM LOCAL (PAMANT) PROPUȘ PENTRU MODERNIZARE
CAROSABIL PROPUȘ
TROTOARE, PLATFORME PIETONALE PROPUȘE

INDICI PROPUȘI PRIN PROIECT

Zona instituii și servicii
P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. = 2,00
INALTIME MAXIMA PROPUSĂ
Hmax = S/D+P+2+M , 15,00 m

BILANT TERITORIAL

PROPRIETATI STUDIATE S = 12.200 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	S mp	% din total	S mp	% din total / % din intrav.
Zona teren arabil	12.200	100	1.100	9,01
Zona comert și servicii	-	-	-	-
- construcții	-	-	-	-
- carosabil, trotuare, parcuri	-	-	-	-
- spații verzi amenajate	-	-	-	-
TOTAL extra./intra.	12.200	100	1.100	9,01
TOTAL	12.200		12.200	

ECHITARE TEHNICO-EDILITARA
EXISTENT

- RETEA ENERGIE ELECTRICA 20Kv ce de va devia și îngropa
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEA CANALIZARE

- PROPUȘ**
- RETEA ELECTRICA
 - POST DE TRANSFORMARE PROPUȘ
 - RETEA DE ALIMENTARE CU APA
 - RETEA CANALIZARE
 - SEPARATOR DE HIDROCARBURI

NC 69261

Nr.	X [m]	Y [m]
1	531459,913	636604,076
2	531462,052	636608,938
3	531467,399	636601,281
4	531463,025	636614,549
5	531500,184	636625,571
6	531512,024	636703,907
7	531514,034	636716,730

NC 69546

Nr.	X [m]	Y [m]
1	531564,654	636716,730
2	531562,307	636720,813
3	531455,928	636606,447
4	531459,913	636604,076

NC 69628

Nr.	X [m]	Y [m]
1	531549,503	636743,090
2	531538,782	636761,742
3	531415,765	636629,511
4	531433,919	636618,628

NC 69661

Nr.	X [m]	Y [m]
1	531576,227	636708,052
2	531462,052	636624,342
3	531447,189	636621,095
4	531538,782	636761,742
5	531549,503	636743,090
6	531562,307	636720,813
7	531564,654	636716,730
8	531572,024	636703,907

VERIFICATOR	NUMELE
S.C. C.C. URBAN DECOR S	
B-dul Unirii, nr. 13, bl. 5/1	
C.U.I. RO41238582 J4/1124/21	
Tel. 0741002492, catherin_arh	
Proiectat	ath. Cătrinel Ciomei
Proiectat	ath. Cătrinel Ciomei
Desenat	ath. Cătrinel Ciomei

SRINTA	REFERAT DE VERIFICARE / NR. / DATA
Proiectant:	NEVILA-FASHION S.R.L.
Plasament:	Extravilan, mun. Onesti, Jud. Bacau
Titlu proiect:	ANSTRUIRE RESTAURANT CU SALON EVENIMENTE, NR.
ARCAR, ANEXE, UNITATICAZARE SI IMPREJMUIRE	01.2026
Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE SI ECHIPARE EDILITARA
SCARA:	1/5000 DATA: 01.2026 FAZA: Doc. Avize