



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

Nr. 59244 din 03.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.

263

din:

23.10.2024

ÎN SCOPUL:

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

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

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

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

în temeiul : - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998 , faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

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

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC :

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

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

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

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

3. REGIMUL TEHNIC :

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

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

"Este adiacenta UTR 17- subzona 17B.

Funcțiunea dominantă - producție de tip agrozootehnic

Funcțiuni complementare

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

Utilizarea funcțională a terenului din cadrul zonei

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

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

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indicatori urbanistici: POT- existent; CUT- existent.

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

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

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

Utilități existente:

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

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

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

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

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

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

Piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

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

Piese desenate:

- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 - 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 - 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

NOTĂ: Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia, coroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În studiul de oportunitate se vor prezenta datele tuturor deținătorilor parcelor 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).

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa 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):**

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

d.2) **avize și acorduri privind:**

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

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

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

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

☒ **Plan Urbanistic Zonal**

☐

☐

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

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

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

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

23.10.2025 **23.10.2026**
de la data de până la data de

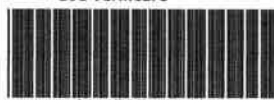
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : **20,00** lei, conform Chitanței nr. **2025** din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **20.10.2025**.

Cod verificare



100179744862

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

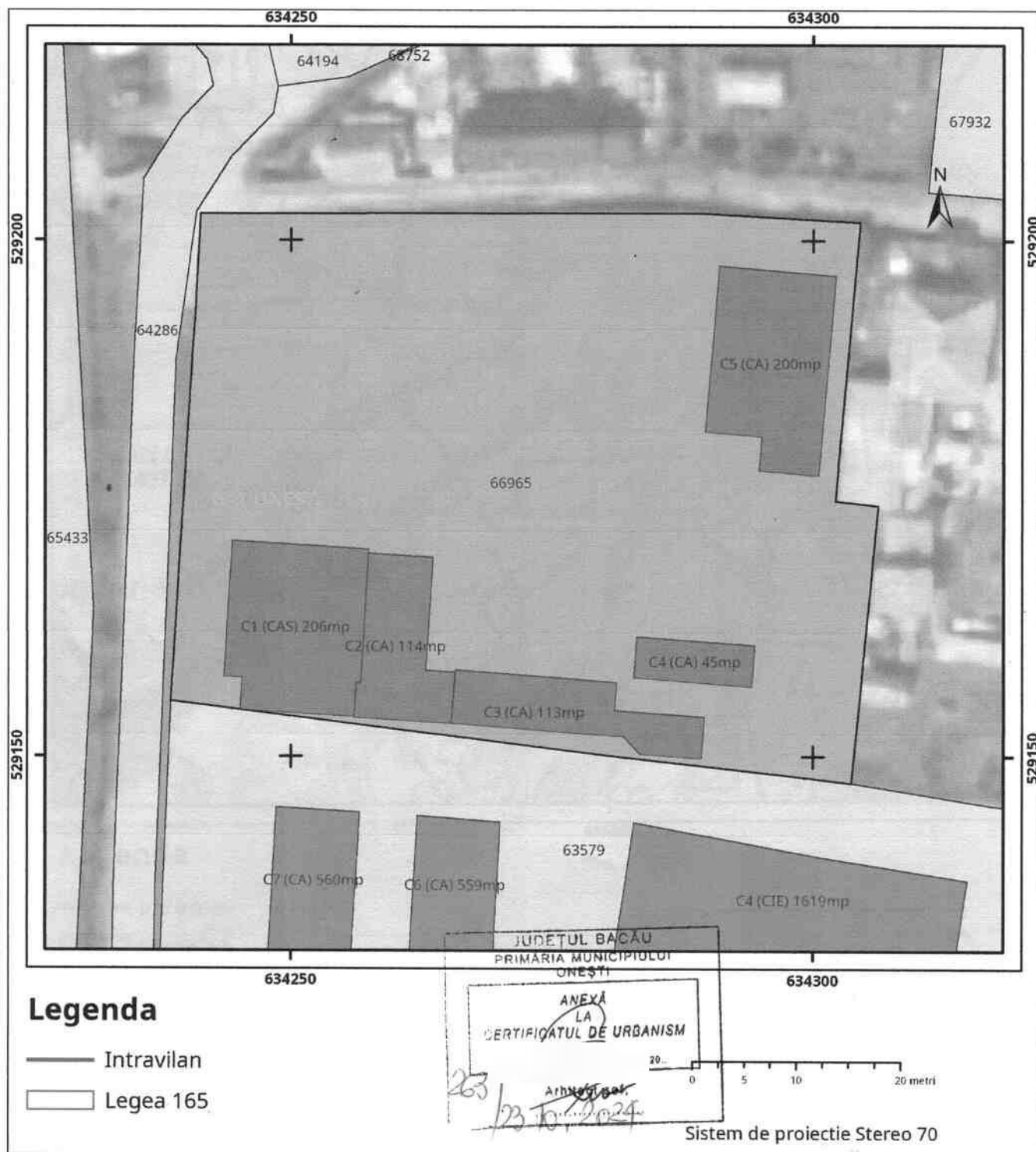
Nr.cerere	30550
Ziua	03
Luna	10
Anul	2024

Teren: 3.290 mp

Teren: Intravilan

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

Plan detaliu





ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU



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

Structura Arhitect Șef
Nr. înregistrare 22576 / 08.08.2025

Către: Municipiul Onești
Adresa: B-dul Oituz nr. 17, municipiul Onești, județul Bacău

În atenția: Domnului Primar Adrian Jilcu

Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „Schimbare destinație clădiri din Sediul firmă C1 + Anexe C2, C3, C4, C5 în Clădiri rezidențiale Locuință C1 Anexe gospodărești C2, C3, C4, C5”, în municipiul Onești, strada Spicului nr. 111, județul Bacău

Cu privire la solicitarea dumneavoastră referitoare la emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) care funcționează la nivelul județului Bacău, vă aducem la cunoștință următoarele:

Documentația pe care ați depus-o a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 10.07.2025. Au fost înregistrate 11 voturi favorabile și o abținere. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- se va depune documentația la faza PUZ pentru obținerea avizului DSP Bacău.

Cu stimă,

ROMÂNIA
Județul Bacau
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ de dna. **FRĂTEANU CONSTANTIN**, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Bacau**, municipiul/orașul/comuna **ONEȘTI**, Str. **Buciumului**, nr.6, bl.6, sc.A, et.-, ap.7, telefon/fax **0744 517 068**, înregistrată cu nr.**59522** din **14.08.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 05 din 11.09.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 + ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 "**, str. **Spicului**, nr.111, mun. **Onesti**, jud. **BACAU**, generat de imobilul ⁴⁾ : cu nr. cadastral 66965, cu suprafață de 3290 mp, categoria de folosință parțial curți construcții arabil, ocupat parțial de clădiri cu funcțiune nerezidențială, situat în intravilanul municipiului Onești, UTR53-unități economice agricole-subzonă producție de tip zootehnic (mică industrie Imp) pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 263 din data 23.10.2024** cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

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

Nord :

teren nr. cad. 64194-str. Spicului și teren neintabulat – drum de acces local ;

Est:

teren neintabulat proprietate privată Bejan Gheorghe;

Sud:

teren nr. cad. 63579 proprietate privată persoană juridică CARLACTON S.A.ONEȘTI;

Vest

teren nr. cad. 64286 - str. Mărăști, proprietate publică a mun. Onești.

Zona reglementată este formată din imobilul cu nr. cad.66965, cu categoria de folosință parțial curți construcții arabil, ocupat parțial de clădiri cu funcțiune nerezidențială, situat în intravilanul municipiului Onești, proprietatea privată a persoanei fizice Frăteanu Constantin.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Planul Urbanistic General al municipiului Onești aprobat prin HCL nr. 32/30.11.2000 reglementează pentru zona UTR 53 următoarele:

"Este adiacenta UTR 17- subzona 17B.

Funcțiunea dominantă - producție de tip agrozootehnic

Funcțiuni complementare

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Conform Memoriului General în UTR53 se propune o zonificare funcțională:

- subzona producție de tip agrozootehnic (Imp);
- subzonă locuințe individuale sau cuplate cu caracter semiurban (LMSu), regim de înălțime P, P+1, și funcțiuni complementare comerț și servicii, dotări social culturale la nivel de cartier, activități nepoluante care nu necesită un volum mare de transport și activități mică producție pentru investitori particulari.

Utilizări interzise :unități de producție poluante care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea POT și CUT și a Codului Civil. Construcțiile analizate sunt clădiri existente care nu se vor extinde sau modifica , actualele alinieri și retrageri față de limite se vor păstra și nu vor intra în contradicție cu alinierea.

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zonă producție de tip agrozootehnic	3290	100	-	-
Subzonă locuințe unifamiliale cu caracter semiurban (LMSu) și funcțiuni complementare :	-	-	3290	100
- construcții	-	-	677,29	20,59%
- circulație, alei	-	-	120,00	3,65%
- spații verzi	-	-	2472,71	75,15%
- zonă rețele utilități	-	-	20,00	0,61%
Total	3 290	100	3 290	100

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

P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului	35 ,00%
C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului	1,05

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

Construcțiile existente sunt racordate la utilități .

Accesul carosabil și pietonal se face din str. Spicului.

Parcarea se va amenaja strict pe terenul cu nr. cad. 66965.

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

5.Capacitățile de transport admise

Nu este influențată capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona și nu se justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată în sarcina investitorului.

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

- Studiu geotectonic;
- Ridicare topografică vizată OCPI;
- Avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Bacău;
- Avizul Consiliului Județean Bacău conf. Anexă I din Legea 350/2001;
- Avizul Arhitectului Șef al municipiului Onești.
- Protecția Mediului;
- Aviz Delgaz Grid SA: energie, gaze ;
- SC Raja SA: apă și canalizare ;
- SC Orange Romania –telefonizare
- Aviz Ministerul Culturii prin Direcția Județeană de cultură Bacău
- Direcția Sănătate Publică 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. 263 din 23.10.2024** emis de Primarul Municipiului Onești.

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

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

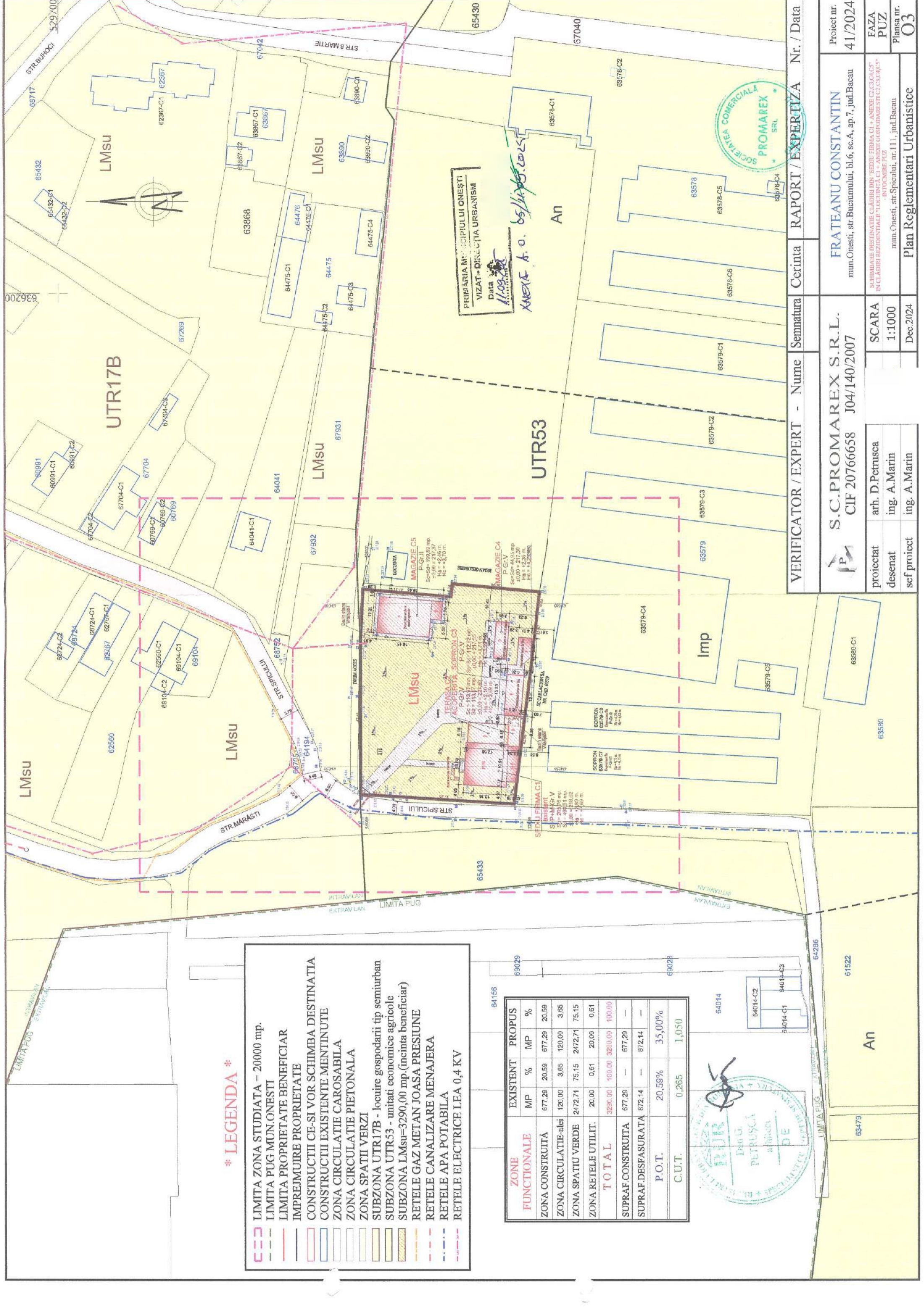
Arhitect - Șef*),
arh. Cosmin BRUMA



Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către 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 întocmit de **S.C. PROMAREX S.R.L.**, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

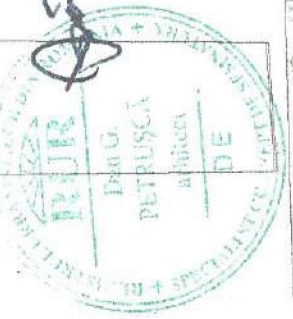
- persoană fizică; sau
 - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- 2) Adresa solicitantului.
- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
 - Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.
- 3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
- 4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
- 5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.
- *) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 20000 mp.
- LIMITA PUG MUN.ONESTI
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII CE-SI VOR SCHIMBA DESTINATIA
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA UTR17B - locuire gospodarii tip semiurban
- SUBZONA UTR53 - unitati economice agricole
- SUBZONA LMSu=3290,00 mp.(incinta beneficiar)
- RETELE GAZ METAN JOASA PRESIUNE
- RETELE CANALIZARE MENAJERA
- RETELE APA POTABILA
- RETELE ELECTRICE LEA 0,4 KV

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	677,29	20,59	677,29	20,59
ZONA CIRCULATIE-alei	120,00	3,65	120,00	3,65
ZONA SPATIU VERDE	2472,71	75,15	2472,71	75,15
ZONA RETELE UTILIT.	20,00	0,61	20,00	0,61
TOTAL	3290,00	100,00	3290,00	100,00
SUPRAF.CONSTRUITA	677,29	—	677,29	—
SUPRAF.DESFASURATA	872,14	—	872,14	—
P.O.T.	20,59%	—	35,00%	—
C.U.T.	0,265	—	1,050	—



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
VIZAT - DIRECȚIA URBANISM
Data: 11.09.2024
ANEXA A.O. 05/11.09.2024



VERIFICATOR / EXPERT	Nume	Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
S.C.PROMAREX S.R.L.	CIF 20766658	J04/140/2007	FRATEANU CONSTANTIN	municipiul Bacău, str. Bucurului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacău	Proiect nr. 41/2024
proiectat	arh. D.Petrusca	desenat	ing. A.Marin	sef proiect	ing. A.Marin
SCARA	1:1000	Dec.2024	Plan Reglementari Urbanistice	FAZA PUZ	Planşa nr. 03



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 84261/11.11.2025

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
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

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

SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 + ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN
CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str.
Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU

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:

PLAN URBANISTIC ZONAL – "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1
+ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE
GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU

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:	PUZ – "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU
AMPLASAMENT:	Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată după cum urmează: NORD - teren nr. cad. 64194-str. Spicului și teren neintabulat – drum de acces local VEST - teren nr. cad. 64286 - str. Mărăști, proprietate publică a mun. Onești SUD - teren nr. cad. 63579 proprietate privată persoană juridică CARLACTON S.A.ONEȘTI EST - teren neintabulat proprietate privată persoană fizică;

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 263/23.10.2024, FRĂTEANU CONSTANTIN, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0742 058 013 .

PROIECTANT: arhitect cu drept de semnătură Petrușcă Dan și PROMAREX S.R.L, str. Tineretului, nr.9, mun. Onești, jud. Bacău, tel.0744517068, e-mail adimarin1959@yahoo.com.

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 "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 68558/19.09.2025 în perioada 20.10.2025-03.11.2025 și a constat în următoarele activități:

*

Prin cererea înregistrată la primăria municipiului Onești cu nr.59522/14.08.2025, Frățeanu Constantin solicită emiterea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef pentru întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU .

Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județea Bacău, ca urmare a ședinței din 10.07.2025 a emis Punctul de vedere favorabil nr.22576/08.08.2025, fără voturi nefavorabile sau abțineri, pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;

*

Arhitectul Șef al Municipiului Onești, arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.05 din 11.09.2025 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 263/23.10.2024.

*

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Onești cu nr.76303/15.10.2025, Frățeanu Constantin solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU începând cu 20.10.2025.

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 20.10.2025 Anunțul et. I înregistrat sub nr.76786/17.10.2025 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU .

*

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 pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACAU .

*

Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat în data 20.10.2025, panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ.

*

SC PROMAREX S.R.L., a transmis prin e-mail datele de contact ai vecinilor direcți, proprietari ai parcelelor ce se învecinează cu terenul cu nr.cad. 66965, ce a generat intenția elaborării PUZ.

S-a trimis vecinilor direcți cu confirmare de primire adresa nr.76793/17.10.2025 cu anunțul privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACĂU și anume: CARLACTON S.A. și ILIESCU ELENA și RAMIZ CONSTANTIN LIVIU.

*

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost anunțat privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – "SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 +ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5 ", str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. BACĂU .

*

Publicul a fost notificat ca în perioada 20.10.2025-03.11.2025 :

- să consulte documentația pe site-ul 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).

*

În perioada consultării și informării publicului corespunzătoare ET I- Intenție de elaborare PUZ s-a depus adresă nr.81757/03.11.2025 cu observațiile S.C. CARLACTON S.A. Onești, vecin direct, notificat prin nr.76793/17.10.2025:

" Referitor la adresa nr. 76793 din 17.10.2025, privind Anunțarea intenției de elaborare Plan Urbanistic Zonal Schimbare destinație clădiri din sediu firma C1+Anexe gospodărești C2, C3, C4, C5, str Spicului, nr 111, mun Onești, Jud. Bacău, vă aducem la cunoștința ca societatea noastră nu a renunțat la activitatea de creșterea bovinelor.

Analizând documentația depusa la notificarea mai sus menționată "Memoriu -Probleme mediu" vă înștiințăm că deși la data prezentei grajdurile nu sunt populate intenționăm sa repopulăm grajdurile cu bovine. De asemenea SC CARLACTON SA are autorizație de mediu pentru activitatea 0141 Creșterea animalelor".

Observațiile înregistrate cu nr. 81757/03.11.2025 au fost comunicate proiectantului cu nr. 82220/03.11.2025.

S.C.PROMAREX S.R.L., proiectant, împreună cu inițiatorul documentației tip PUZ dnul Frățeanu Constantin transmit prin mail răspunsul înregistrat cu nr. 82864/05.11.2025 " Referitor la Adresa nr.64/31.10.2025 trimisă către dvs. de către SC CARLACTON SA Onești privind Intenția de Elaborare PUZ pt.investitia SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5". IN CLĂDIRI REZIDENȚIALE "LOCUINȚA C1+ANEXE GOSPODĂREȘTI C2,C3,C4,C5" - ÎNTOCMIRE PUZ , în mun.Onești,Str.Spicului,nr.111, jud.Bacău, împreună cu dl.Frățeanu Constantin, inițiatorul PUZ-ului menționat, vă aducem la cunoștință faptul că am luat notă de intenția SC CARLACTON SA de a repopula grajdurile proprii cu bovine și nu considerăm acest lucru un impediment pt.a derula în continuare și a finaliza PUZ-ul menționat".

Răspunsul comun al proiectantului și al inițiatorului înregistrat cu nr. 82864/05.11.2025 a fost transmis la S.C.CARLACTON S.A. cu adresa nr. 83790/10.11.2025 prin mail la adresa de poștă electronică .

*

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

Raportul va fi afișat 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

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

Nr. 20 din 05.01.2026

Direcția Urbanism
Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

**RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI AFERENT DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe
C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4,
C5 , str. Spicului, nr.111, 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 – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe
C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4,
C5 , str. Spicului, nr.111, 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 Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată după cum urmează: NORD - teren nr. cad. 64194-str. Spicului și teren neintabulat – drum de acces local VEST - teren nr. cad. 64286 - str. Mărăști, proprietate publică a mun. Onești SUD - teren nr. cad. 63579 proprietate privată persoană juridică CARLACTON S.A.ONEȘTI EST - teren neintabulat proprietate privată persoană fizică;
INIȚIATOR:	titularul certificatului de urbanism nr. 263/23.10.2024, FRĂȚEANU CONSTANTIN, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0742 058 013 .

PROIECTANT: arhitect cu drept de semnătură Petrușcă Dan și PROMAREX S.R.L., str. Tineretului, nr.9, mun. Onești, jud. Bacău, tel.0744517068, e-mail adimarin1959@yahoo.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primărie Municipiului Onești consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa ELABORARE PROPUNERI pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău** s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.68558/19.09.2025, în perioada **03.12.2025-17.12.2025** și a constat în următoarele activități

1. Prin adresa nr.89862/27.11.2025 dnu! Frățeanu Constantin în calitate inițiator solicită declanșarea la 03.12.2025 a procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri PLAN URBANISTIC ZONAL Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău și transmite documentația în format letric și electronic precum și Panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare;
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.90478/02.12.2025 privind consultarea asupra elaborării propunerilor pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5, str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău ;
3. Prin intermediul Serviciului Tehnologia Informației și Comunicațiilor, persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 03.12.2025 anunțul înregistrat sub nr.90478/02.12.2025 și documentația privind Plan Urbanistic Zonal - Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău - Etapa II Elaborare Propuneri;
4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești ,în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, 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.90565/02.12.2025 cu anunțul nr. 90478/02.12.2025 și anume : CARLACTON S.A. și ILIESCU ELENA și RAMIZ CONSTANTIN LIVIU;
Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, către Primăria municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 prin :
 - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
 - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, , urbanism@onesti.ro .

- scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată);

REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare destinație clădiri din sediu firmă C1 +anexe C2, C3, C4, C5 în clădiri rezidențiale locuință C1 + anexe gospodărești C2, C3, C4, C5 , str. Spicului, nr.111, mun. Onești, jud. Bacău

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

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

Raportul va fi afișat la sediul Primăriei municipiului Onești și pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro.

Raportul de informare și consultare a publicului et II a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru inițiator.

ROMÂNIA
Județul BACĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Arhitect-șef

Având în vedere cererea adresată de **FRĂTEANU CONSTANTIN**, cu domiciliul în județul **Bacău**, municipiul **ONEȘTI**, str. **Buciumului**, bl. **6**, sc. **A**, ap. **7**, telefon **0744-517.068**, e-mail: ..., înregistrată la nr. **13278** din **15.05.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
25 din 10.08.2026

pentru **Planul urbanistic zonal pentru³⁾ SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 + ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5, MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU**, generat de imobilul ⁴⁾ terenul reglementat, S=3290 mp, este situat în intravilanul municipiului Onești, NC 66965, având categoria de folosință curți construcții și arabil în zonă unitați economice agricole - subzona producție de tip agrozootehnic (mică industrie - Imp).

Vecinătăți parcelă NC66965 :

- Nord: teren NC 64194 – str. Spicului și teren neintabulat - drum de acces local;
- Est: teren neintabulat proprietate privată Bejan Gheorghe;
- Sud: teren NC 63579 proprietate privată persoană juridică S.C. CARLATON S.A. ONEȘTI;
- Vest: teren NC 64286- str. Marăști, proprietate publică mun. Onești;

Accesul auto în terenul reglementat se face din str. Spicului, pe latura de V.
Suprafața studiată prin PUZ: 20000 mp.

Inițiator: **FRĂTEANU CONSTANTIN**

Proiectant: **S.C. PROMAREX S.R.L. Onești**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Arh. Dan PETRUȘCĂ**

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

Zona unitați economice agricole- subzona producție de tip agrozootehnic (mică industrie - Imp):

- UTR : 53;
- regim de construire: ...;
- H max = ;
- POT max = ...% ;
- CUT max = ...;
- retragerea minimă față de aliniament = ...;
- retrageri minime față de limitele laterale = ...;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ...;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse: în vederea schimbării destinației clădirilor existente este necesar schimbarea destinației stabilită prin PUG Municipiul Onești din zonă unitați economice agricole în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare:

- UTR :53;
- regim de construire: izolat;
- H max = P+1, 10 m;
- POT max = 35 %;

- CUT max = 1.05;
- retragerea minimă față de aliniament = 4.50 m față de strada Spicului;
- retrageri minime față de limitele laterale = 2.0 m față de latura de N și 0.03-2.0 m față de latura de S;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 1.8-2.0 m față de latura de E.
- circulații și accese: din strada Spicului pe latura de V;
- echipare tehnico-edilitară – *Alimentarea cu apă* – racordare la rețelele existente în zonă
 - *Canalizarea menajeră* : racordare la rețeaua de canalizare menajeră a zonei.
 - *Alimentarea cu energie electrică* – racordare la rețeaua de distribuție urbană
 - *Alimentare cu gaze naturale* – racordare la rețeaua de gaze naturale existentă în zona.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **17.06.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărârea Consiliului Local al municipiului Onești privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **263** din **23.10.2024** emis de **Primăria municipiului Onești**.

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.

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **FRĂTEANU CONSTANTIN** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna Onești, cod poștal -, str.Buciumului, nr.6, bl. 6, sc.A, ap.7, telefon/fax 0744 517068, e-mail -, înregistrată la nr. **70396** din **19.08.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z
Nr. 02 din 24.08.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRI DIN SEDIU FIRMĂ C1 + ANEXE C2, C3, C4, C5 ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2, C3, C4, C5, MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU generat de imobilul *4) terenul reglementat, S=3290 mp, este situat în intravilanul municipiului Onești, NC 66965, având categoria de folosință curți construcții și arabil în zonă unități economice agricole - subzona producție de tip agrozootehnic (mică industrie - Imp).

Vecinătăți parcelă NC66965 :

- Nord: teren NC 64194 - str. Spicului și teren neintabulat - drum de acces local;
- Est: teren neintabulat proprietate privată Bejan Gheorghe;
- Sud: teren NC 63579 proprietate privată persoană juridică S.C. CARLATON S.A. ONEȘTI,
- Vest: teren NC 64286- str. Marăști, proprietate publică mun. Onești.

Accesul auto în terenul reglementat se face din str. Spicului, pe latura de V.

Suprafața studiata prin PUZ: 20000 mp

Inițiatori: **FRĂTEANU CONSTANTIN**

Proiectant: **S.C. PROMAREX S.R.L. Onești**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Arh. Dan PETRUȘCĂ**

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

Zona unități economice agricole - subzona producție de tip agrozootehnic (mică industrie - Imp):

- UTR: 53;
- regim de construire: ...;
- H max = ;
- POT max = ...%;

- CUTmax = ...;
- retragerea minimă față de aliniament = ...;
- retrageri minime față de limitele laterale = ...;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ...;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea schimbării destinației clădirilor existente este necesar schimbarea destinației stabilită prin PUG municipiu Onești din zonă unități economice agricole în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare .

Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare:

- UTR:53;
- regim de construire: izolat;
- H max = P+1, 10 m;
- POT max = 35 %;
- CUTmax= 1.05;
- retragerea minimă față de aliniament = 4.50 m față de strada Spicului;
- retrageri minime față de limitele laterale = 2.0 m față de latura de N și 0.03-2.0 m față de latura de S;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 1.8-2.0 m față de latura de E.
- circulații și accese: din strada Spicului pe latura de V;
- echipare tehnico-edilitară :
Alimentarea cu apă - racordare la rețelele existente în zonă;
Canalizarea menajeră : racordare la rețeaua de canalizare menajeră a zonei;
Alimentarea cu energie electrică - racordare la rețeaua de distribuție urbană;
Alimentare cu gaze naturale - racordare la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău din data de 17.06.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărârea Consiliului Local al municipiului Onești privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **263** din **23.10.2024** emis de **Primăria municipiului Onești**.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

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

²⁾ Adresa solicitantului:

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

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului;
- Primăria Orașului;
- Primăria Comunei

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

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 25 din 10.08.2026

Semnătura

MEMORIU de PREZENTARE – faza PUZ

- IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI : **SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN “SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5” IN CLADIRI REZIDENTIALE “LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5” – INTOCMIRE PUZ**

AMPLASAMENT : MUN.ONESTI, STR.SPICULUI, NR.111, JUD.BACAU

BENEFICIAR : FRĂTEANU CONSTANTIN, domiciliat în Onesti,str.Buciumului,bl.6,sc.A,ap.7

ELABORATOR : S.C.PROMAREX S.R.L.Onesti + arh.PETRUSCĂ DAN

**** BORDEROU ****

Piese scrise + Piese desenate

Nr. Crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare	Nr. file	Format
1.	Listă de semnături		1	A4
2.	Memoriu general		9	A4
3.	Regulament Local de Urbanism		7	A4
4.	U1 - Plan de Încadrare în Zonă		1	A4
5.	U2 - Situatia existenta		1	A3
6.	U3 - Proprietatea asupra terenurilor		1	A3
7.	U4 - Reglementari Urbanistice		1	A3
8.	U5 - Reglementari echipare edilitara		1	A3

Proiectanti :

arh.Petrusca D.



ing.Marin A.

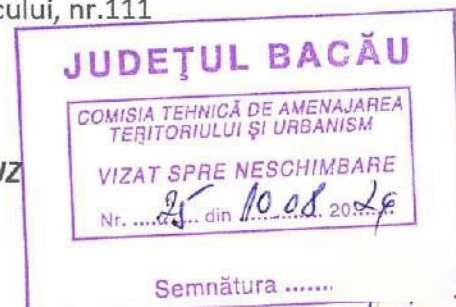


- MEMORIU GENERAL -

1. INTRODUCERE

• 1.1 - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării..... **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN "SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLADIRI REZIDENTIALE "LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5" – INTOCMIRE PUZ
- Amplasamentul.....Intravilan mun.Onesti,Str.Spicului, nr.111
- Proiectant general.....SC PROMAREX SRL Onesti
- Beneficiarul investitiei.....**FRATEANU CONSTANTIN**
- Data elaborarii documentatiei..... octombrie 2025
- Faza de proiectare..... **PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**



• 1.2 - OBIECTUL LUCRĂRII

Urmare a comenzii emise in august 2024, de catre beneficiarul lucrării, persoana fizica FRATEANU CONSTANTIN, din municipiul Onesti, s-a elaborat prezenta lucrare in faza PUZ pentru **SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN "SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLADIRI REZIDENTIALE "LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5" – INTOCMIRE PUZ**

Obiectul documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**, ce se realizeaza in municipiul Onesti din judetul Bacau, consta in schimbarea destinatiei unor cladiri din nerezidential în rezidential, pe un teren ce apartine beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate.

Terenul luat in studiu are o forma in plan poligonala si se invecineaza cu :

- la Nord : drum acces local = 4,91 m.(fata de Magazia C5)
- la Est : Bejan Gheorghe = 1,81 m.(fata de Magazia C5)
- la Sud : SC Carlacton SA = 0,03 m.(fata de Cladirea-Sediu C1)
- la Vest : str.Spicului = 4,93 m.(fata de Cladirea-Sediu C1)

In urma analizei situatiei existente conform PUG (Plan Urbanistic General), prin care este stabilit intravilanul municipiului Onesti, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, terenul luat in studiu este situat in intravilanul localitatii, UTR53 conform PUG, iar destinatia actuala este "Unitati Economice Agricole – subzona productie de tip agrozootehnic(mica industrie-Imp)" .

Prezentul studiu isi propune stabilirea conditiilor de Schimbare a destinatiei cladirilor mentionate, din functiune nerezidentiala în functiune rezidentiala, fara a fi afectati parametrii urbanistici definiti pt.zona de amplasament(POT,CUT,etc.).Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Onesti –Jud. Bacau- Str.Spicului, nr.111, cu numarul cadastral 66965 si este proprietatea beneficiarului Frateanu Constantin conform Contract de vânzare-cumparare nr.1098 din 06.09.2017 încheiat cu fostul proprietar Cătănescu Damian.

Incinta cuprinde urmatoarele cladiri si anexe :

- **CLADIRE SEDIU-FIRMA C1** ,cu regim de înaltime "S+P+M" si compartimentata cu spatii pt.birouri,oficiu,grupuri sanitare,holuri,terasa acoperita si casa scarii

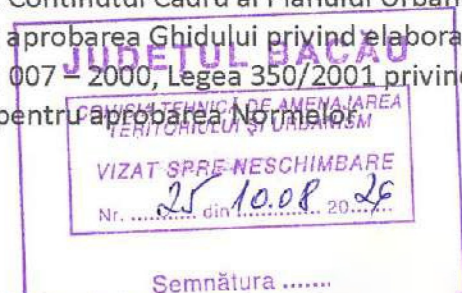
- **TERASA ACOPERITĂ C2** ,cu regim de înălțime "P" si cu un singur compartiment cu funcțiunea de terasa acoperita
- **SOPRON C3** ,cu regim de înălțime "P" si cu doua spatii de depozitare pt.scule si unelte agricole si lemne de foc
- **MAGAZIE C4** ,cu regim de înălțime "P" si cu un singur compartiment cu funcțiunea de depozitare pt.scule si unelte agricole
- **MAGAZIE C5** ,cu regim de înălțime "P" si cu un compartiment cu funcțiunea de depozitare pt.scule si unelte agricole si o terasa acoperita
- Imprejmuire pe toate laturile terenului realizata din tabla cutata montata pe stâlpi metalici
- Alei pt.acces rutier si alei pietonale,realizate din beton simplu
- Spatii plantate cu verdeata si arbusti decorativi pentru ambianta si protectie

Este necesar ca in cadrul Planului Urbanistic Zonal, sa se rezolve urmatoarele probleme majore :

- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C1 din Sediul firma în Locuinta**(funcțiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C2 din Terasa acoperita aferenta Sediului de firma în Terasa acoperita aferenta Locuintei**(funcțiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C3 din Sopron în Anexa Gospodareasca-Sopron**(funcțiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C4 din Magazie în Anexa Gospodareasca-Magazie**(funcțiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C5 din Magazie în Anexa Gospodareasca-Magazie**(funcțiune rezidentiala)

Schimbarea de destinatie propusa pt.cladirile mentionate se va face fara executarea de lucrari de modificare a structurii de rezistenta,compartimentarii interioare,configuratiei în plan,a finisajelor interioare si exterioare si a dotarilor cu utilitati existente

Ca metodologie de lucru folosita, datele continute in piesele scrise si piesele desenate, au fost structurate conform prescriptiilor si Cadrului Continut aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare, Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000, Ordinul nr.21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism,indicativ GM 007 – 2000, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 .



• 1.3 - SURSE DOCUMENTARE. BAZA TOPOGRAFICA

In redactarea prezentului studiu, s-a avut in vedere Planul Urbanistic General PUG municipiului Onesti din judetul Bacau.S-a folosit baza topografica scara 1: 1000, 1: 5000//datele culese din teren, studiile de specialitate geo si hidro, solutiile de asigurare a dotarilor tehnico-edilitare.

S-au avut in vedere urmatoarele acte normative ce vizeaza domeniul si au implicatii in amenajarea teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatii :

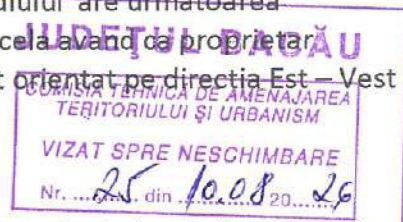
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului;
- Codul Civil;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor (nr.50/1991, modificata si completata ulterior)
- Legea fondului funciar nr.18/1991, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;

- Ordinul nr.3422 si 4221/1995 al MLPAT, Ministerul de Interne MapN si SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor ;
- Legea nr. 10/1995,actualizata în 2016, privind calitatea in constructii ;
- HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Proceduri de reglementare a activitatilor economice sociale si impactul asupra mediului inconjurator - Ordin nr.125/1996 al Ministerului APPM ;
- Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei -Ordin nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii ;
- Legea 213/1998-actualizata în 2013,privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora ;
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;
- HG 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice;
- Legea apelor nr.107/1996;
- HG 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- Discutii preliminare cu autoritatile locale si Consiliul Judetean Bacau.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 - Evolutia zonei

Zona care cuprinde constructiile studiate in PUZ, reprezintă un teren proprietate privata al beneficiarului investitiei. Terenul in momentul redactarii studiului are urmatoarea configuratie din punct de vedere al gradului de ocupare : parcela avand ca proprietar beneficiarul prezentului studiu,este un teren partial construit orientat pe directia Est – Vest si beneficiaza de o serie de utilitati publice sau proprii.



2.2 - Incadrarea în localitate

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Onesti, zona luata in studiu este situata in intravilanul localitatii, UTR53,iar destinatia actuala este "Unitati Economice Agricole – subzona productie de tip agrozootehnic(mica industrie-imp)"

Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, este permisa Schimbarea destinatiilor de cladiri doar în conditiile întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal, care

sa stabileasca conditiile prin care se poate face schimbarea de destinatie solicitata

2.3 - Elemente ale cadrului natural.

Terenul in suprafata totala de 3290 mp. avand ca folosinta actuala teren curti-constructii+arabil situat in intravilanul unitatii administrativ teritoriale – municipiul Onesti.

Terenul are o forma poligonala, fiind limitat de terenuri apartinând unor proprietari privati - fiind orientat pe directia Est-Vest.

2.4 - Circulatia

Terenul se margineste pe latura de Nord si Vest cu drumuri de interes local(str.Spicului pe latura de la Vest si drum local-ramificat din str.Spicului pe latura de la Nord).Pentru acces în vecinatatea incintei se va utiliza calea rutiera existenta-str.Spicului, care este racordata spre Nord cu str.Buhoci,o artera importanta în Cartierul Buhoci, care asigura accesul în localitate

dinspre com.Tg.Trotus-sat Tuta.Str.Spicului permite atât accesul auto cât și cel pietonal,pîna în vecinătatea incintei analizate.

2.5 - Ocuparea terenului

Terenul în configurația actuală este ocupat parțial cu construcții,alei de acces rutier și pietonal și spații verzi,iar prin schimbarea de destinație clădirile analizate se vor integra în spațiul construit rezidențial existent în zona de amplasament,fără a afecta echilibrul existent între construcții și spațiile verzi, conform indicilor POT și CUT.

2.6 - Echiparea edilitară

Pe terenul studiat există rețele de utilități , existînd racorduri la rețele de iluminat+prize,apă potabilă,gaz metan și există posibilitatea realizării unui racord la canalizarea menajeră existentă în cartier,în apropiere.Prin schimbarea de destinație propusă nu vor fi afectate rețelele existente de utilități.

2.7 - Probleme de mediu

În zona de amplasament nu există terenuri infestate sau zone de depozitare deseuri și nu au fost semnalate surse generatoare de noxe,în condițiile în care vecinul de la Sud,SC Carlacton SA și-a redus semnificativ activitățile de creștere bovine și porcine,clădirile învecinate,utilizate în acest scop, nefiind populate cu bovine sau porcine,soproanele din imediată vecinătate nu sînt utilizate și aceste clădiri se află în conservare, activitățile de creștere animale fiind localizate pe o arie redusă,din zona de la Est a incintei Carlacton.Prin Adresa nr.64/31.10.2025 trimisă Primăriei Onesti în faza de Inițiere Elaborare PUZ,SC Carlacton SA face mențiunea că intenționează să populeze pe viitor cu bovine grajdurile proprii învecinate cu incinta d-lui Frateanu C,dar,conform răspunsului transmis la această adresă,acest lucru nu prezintă un impediment în continuarea procedurilor de elaborare și finalizare PUZ. Conform referatelor geotehnice întocmite pentru zona de amplasament , suprafața amplasamentului are aspect cvasi-plat,cu o ușoară pantă naturală de la Nord la Sud cu o diferență de nivel de cca 0.40 m. și de la Vest la Est cu o diferență de nivel de cca 0.30 m și are stabilitatea generală și locală asigurată (nu există urme de fenomene morfogenetice vechi sau active) .

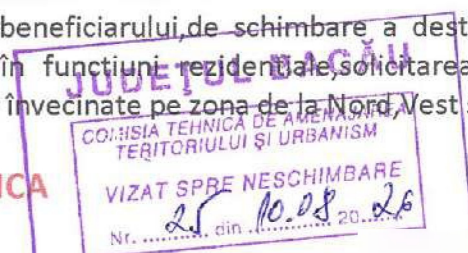
2.8 - Opțiuni ale populației

Acest studiu s-a elaborat în urma solicitării de către beneficiar a întocmirii unui PUZ necesar schimbării de destinație a clădirilor analizate, pe un teren intravilan având funcțiunea precizată mai sus – conform CU nr.263/23.10.2024 emis de Primăria Municipiului Onesti.Studiul porneste de la opțiunea fermă a beneficiarului de schimbare a destinației clădirilor analizate din funcțiuni nerezidențiale în funcțiuni rezidențiale,solicitarea fiind compatibilă cu funcțiunile rezidențiale ale clădirilor învecinate pe zona de la Nord,Vest și Est.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 - Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma consultărilor cu organele administrative locale, a analizei prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) – beneficiarul a stabilit necesitatea întocmirii prezentului studiu PUZ, pentru suprafața de 3290 mp.cu amplasamentul precizat anterior.Principalele studii de fundamentare realizate pentru proiectul propus sînt studii cu caracter analitic(aducerea la zi a suportului topografic/cadastral,condiții geotehnice și hidrogeotehnice,evaluarea impactului asupra mediului și delimitarea zonelor construite protejate)și studii cu caracter consultativ, nefiind realizat vre-un studiu cu caracter prospectiv(deoarece dinamica urbanistică a zonei



este redusă în prezent și nu se preconizează modificări importante în viitor).
Studiile menționate fac următoarele precizări legate de proiectul menționat :

a) - studii cu caracter analitic :

- a1) - aducerea la zi a suportului topografic/cadastral : au fost efectuate măsurători topografice pe parcursul anilor 2018-2022 și a fost actualizată documentația cadastrală prin coordonate GPS, fiind păstrată delimitarea incintei pe întreg perimetrul în condițiile păstrării suprafeței totale de teren menționată în actul de proprietate și întabulat la OCPI
- a2) - condiții geotehnice și hidrogeotehnice : au fost preluate date cuprinse într-un studiu geotehnic întocmit de ing. geo. Asuencei M. cu prilejul intrării în legalitate a clădirilor analizate
- a3) - evaluarea impactului asupra mediului : în faza de intrare în legalitate a clădirilor analizate, Agenția de Mediu a emis un acord prin care s-a făcut mențiunea că nu este necesară o evaluare de mediu a incintei analizate
- a4) - delimitarea zonelor construite protejate : a fost precizată prin PUG-ul localității, urmînd ca la adoptarea noului PUG în cursul anului 2026 delimitarea zonelor protejate din apropierea incintei, să nu fie modificată. Cea mai apropiată zonă protejată de incinta analizată este incinta aferentă Bisericii "Sf. Maria Magdalena", situată pe str. 8 Martie, la aprox. 300 ml. de amplasamentul beneficiarului

b) - studii cu caracter consultativ : PUZ-ul urmează a fi supus dezbaterii publice în două etape și în urma consultării populației din mun. Onesti se va analiza necesitatea efectuării de modificări/completări ale documentației

3.2 - Prevederi ale P U G

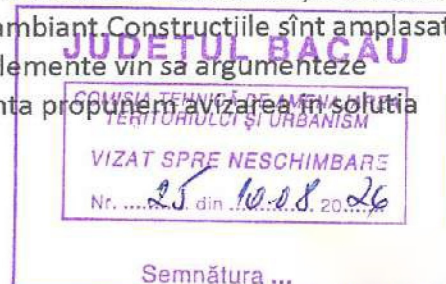
Schimbările de destinație solicitate se vor alinia reglementărilor urbanistice prevăzute prin PUG și ca urmare, la întocmirea documentației PUZ s-au avut în vedere următoarele criterii principale de organizare arhitectural – urbanistică a zonei :

- Existența unor construcții care să îndeplinească cerințele de calitate în conformitate cu Legea 10/1995-2015;
- Existența de clădiri cu expresivitate arhitecturală, realizate din materiale durabile, de bună calitate;
- Organizarea circulației pietonale și carosabile în scopul deservirii optime a fiecărei incinte și evitarea racordurilor excesive ;
- Crearea unei zone echilibrat construite, în armonie cu natura ;
- În acest sens s-a urmărit realizarea unei imagini arhitecturale tradiționale, în consens cu locuințele învecinate și cu respect față de mediul ambiant. Construcțiile sînt amplasate la distanțele impuse de normele în vigoare. Aceste elemente vin să argumenteze susținerea amplasamentului existent și în consecință propunem avizarea în soluția prezentă.

3.3 - Valorificarea cadrului natural

Conform referat geotehnic :

- Suprafața de teren luată în studiu este lipsită de procese morfogenetice active și are o stabilitate generală asigurată;
- amplasamentul este în zona seismică avînd valoarea de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.35g$ și perioada de control (colt) $T_c = 0.7s$ conform P100-1/2013;
- pînza freatică este cantonată la adîncimi de cca -6.00m față de CTN, aceasta exclude orice



influenta asupra terenului de sub fundatie ;

- stratul natural bun de fundare este pietris cu nisip, interceptat la adâncimi între 0,70 si 2,00 m. de la CTN ;
- predimensionarea fundatiilor a fost facuta la valoarea presiunii conventionale de calcul $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$, pentru gruparea fundamentala de sarcini, conform STAS 3300/2 – 85 anexa B, tabel 17 ; sistemul de fundare ales este potrivit structurii de rezistenta adoptate, cu luarea tuturor masurilor privind sporirea rigiditatii spatiale a constructiei ;
- fundarea s-a facut direct in stratul de fundare mentionat, cu respectarea unei adancimi de fundare de minim -1,10 m de la CTN
- adancimea maxima de inghet este de -0.90 m CTN conform STAS 6054/77 ;
- in jurul constructiilor au fost prevazute trotuare etanse dispuse pe un strat de pamant stabilizat-compact, gros de 0,20 m, latimea trotuarelor va fi de minim 0,80 m cu panta de 3%

3.4 - Modernizarea circulatiei

Accesul spre incinta analizata se face din Str.Spicului – drum de interes local cu structura rutiera din mixturi asfaltice, racordata la str.Buhoci, cu trafic redus, dar care permite accesul masinilor de interventie ISU.

3.5 - Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin schimbarea de destinatie propusa a Cladirilor analizate se vor modifica si functiunile existente ale zonei studiate prin PUZ, fiind definite doua subzone : **subzona de tip Lmsu**, aferenta incintei în care se afla cladirile analizate ale beneficiarului si **subzona productie de tip agrozootehnic (mica industrie-Imp)**, rămasă din fosta subzona UTR53-Imp în urma definirii noii zone Lmsu, deci zonificarea functionala aferenta zonei studiate se va schimba astfel :

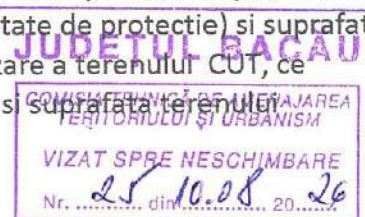
- suprafata totala studiata prin PUZ este de 1,00 ha, din care suprafata apartinand beneficiarului, care va deveni zonă LMsu este de 0,33 ha, cu categoriile de folosinta Cc-curti constructii pe zonele de la Vest si Est în suprafata totala de 1841 mp. si A-arabil pentru restul incintei, în suprafata de 1449 mp.

Subzona tip Lmsu propusă se va integra în subzona **UTR17B** înecinată, dominantă în Cartierul Buhoci si astfel schimbarea de destinatie propusa extinde zona construibila rezidentiala marind si imbogatind din punct de vedere arhitectural si urbanistic zestrea locuibila a localitatii.

Pentru modul de utilizare a terenului, se vor prelua valorile zonelor Lmsu învecinate, privind procentul de ocupare a terenului POT, ce exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de constructii (cladiri, circulatii carosabile si pietonale, spatii plantate de protectie) si suprafata terenului considerat al incintei, precum si coeficientul de utilizare a terenului CUT, ce exprima raportul dintre suprafata desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat in incinta.

BILANT TERITORIAL EXISTENT si PROPUS :

SUPRAFATA TOTALA PUZ cu ridicari topografice.....	20000,00 mp.	
SUPRAFATA TOTALA BENEFICIAR.....	3290,00 mp.	
SUPRAFATA CONSTRUCTII – EXISTENTE.....	677,29 mp.	20.59%
ALEI ACCES, TROTUARE EXISTENTE.....	120,00 mp.	3.65%
SUPRAFATA RELETE UTILITATI – EXISTENTE.....	20,00 mp.	0.61%
SUPRAFATA SPATII VERZI+TEREN LIBER.....	2472,71 mp.	75.15%
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA IN PUZ : 20000,00 mp (1.0 ha)		POT = 20.59 % CUT = 0,265
<u>REGIM DE INALTIME CLADIRI EXISTENTE : PARTER si SUBSOL+PARTER+MANSARDA</u>		



Semnătura
100.00%

3.6 - Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa ,energia electrica si gazele naturale sînt deja asigurate si nu sînt necesare racorduri la utilitati noi, în prezent evacuarea apelor menajere în incinta beneficiarului fiind facuta în bazine etanse vitanjabile proprii.

Cladirile analizate sînt racordate la reseaua electrica de iluminat+prize,existente pe amplasament si care asigura necesarul de energie electrica.

În zona exista posibilitatea racordarii la retele de comunicatii – ORANGE,DIGI,VODAFONE, optiunea beneficiarului pentru alti operatori corelandu-se cu extinderea retelelor acestora .

3.7 - Protectia mediului

Conform concluziilor anterioare ale APM Bacau nu este necesara evaluare de mediu pentru incinta analizata.Prin schimbarea de destinatie nu vor fi produse noxe si deseuri nocive pentru sol,subsol si aer,sistemul de incalzire folosit este cu centrala termica proprie(murala) avand drept combustibil gazele naturale.Depozitarea deseurilor menajere se face numai în locurile special amenajate, amplasate în interiorul terenului prin grija proprietarului, care are încheiat un contract de servicii cu o firma autorizata în ridicarea lor periodica(ROMPREST). Suprafata de spatiu verde va fi completata cu suprafata plantata pe conturul proprietatii.

Cladirea C1 ce va deveni Locuinta este realizata cu finisaje din materiale traditionale si moderne pentru cladire si invelitoare, tamplarie cu geam termoizolant si masuri realizate de izolare termica a cladirii care asigura un consum redus de gaze naturale si implicit reducerea emisiilor de gaze în atmosfera.

3.8 - Obiective de utilitate publica

Prin natura functiunii solicitate cladirile analizate se vor integra în caracteristica principala a cartierului : ansamblu de cladiri de locuit cu anexe gospodaresti.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Studiul de fata a avut scopul analizarii zonei luata în considerare, pentru gasirea unor solutii optime de schimbare a destinatiei propuse pentru cladirile analizate,care sa corespunda optiunilor factorilor de decizie, reglementarilor urbanistice în vigoare si cerintelor proprietarilor de teren.

De asemenea, s-a urmarit organizarea zonei în contextul creerii unui cadru arhitectural – urbanistic construit unitar si armonios, care va contribui la dezvoltarea în ansamblu a localitatii .

În vederea stabilirii solutiei optime, a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-au efectuat analize cu privire la :

- Circulatia si echiparea tehnico – edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenului;
- Îmbunatatirea imaginii zonei si contributia la dezvoltarea localitatii ;
- Pentru ca acest studiu sa devina un instrument de lucru a autoritatii administratiei locale în vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este însoțita de un regulament.



Prevederile studiului, devin aplicabile si operationale, numai dupa avizarea si aprobarea lui conform prevederilor ANEXEI la Legea nr. 50/1991 republicata.



VOLUMUL II

- REGULAMENT LOCAL AFERENT P U Z -

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN “SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5” IN CLADIRI REZIDENTIALE “LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5” – INTOCMIRE PUZ

Beneficiar : **FRATEANU CONSTANTIN**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R L U

Regulamentul general de urbanism stabileste in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarii aferente acestora, precum si norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- amplasarea de constructii si obiective de utilitate publica ;
- lotizarea terenului in incinte pentru obiectivele de utilitate publica ;
- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile ce nu exista in zona ;
- amenajarea de spatii verzi, de agrement, aliniament si de protectie ;
- crearea unei trame stradale, eficienta omogena si necesara a unei bune deserviri in zona tuturor obiectivelor ;
- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ-ului si Regulamentului aferent.

In procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura :

- obiectul cererii privind eliberarea CU si a autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta UTR.
- din fisa UTR din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice-permisiuni, conditionari, restrictii, POT, CUT, aliniere,
- la prescriptiile specifice UTR respectiv se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
Codul civil
- H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordin MLPAT – DUAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000.
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;
- Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 1011/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara



Semnătura

- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 107/1996 privind protectia apelor

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan. Regulamentul local de urbanism se aproba de catre Consiliul Local al mun.Onesti si constituie act al autoritatii Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor obtinute prevazute prin lege. Prin prevederile PUZ de fata se modifica destinatia unor cladiri care in prezent au functiune nerezidentiala si in urma finalizarii prezentului PUZ vor primi **destinatie rezidentiala**.

Se va urmări:

- delimitarea terenului dupa limita proprietatilor învecinate si conform actualizarii Cartii funciare
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;
- utilizarea structurilor traditional-moderne si a materialelor de calitate pentru inchideri exterioare si invelitori;
- protejarea conditiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrarilor de schimbare destinatie si amenajari sa se faca conform PUZ aprobat

In vederea organizarii studiate prin prisma functionalitatii si a spatiului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice:

- respectarea amplasamentelor din PUZ;
- mobilare unitara.



2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Destinatia stabilita prin **PUG/UTR53** : unitati economice agricole – subzona productie de tip agrozootehnic (mica industrie Imp). Functiunea dominanta – *productie de tip agrozootehnic*. Functiuni complementare : *constructii specifice productiei agrozootehnice, depozite, zone verzi de protectie, cai de comunicatie rutiera necesare, lucrari tehnico-edilitare, servicii compatibile functiunii zonei*.

Zona de amplasament UTR53 este adiacenta zonei învecinate, preponderentă în Cartierul Buhoci si anume **UTR17B** care este o subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban (pLMu), unde functiunea dominanta a zonei este : *locuire cu gospodarii de tip semiurban*, cu utilizarea principala permisa : *locuinte individuale sau cuplate cu regim minim de înaltime P, P+1*. Scopul propus prin întocmirea prezentului PUZ este compatibil cu functiunile dominante ale subzonei UTR17B :

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, configurație și amplasare goluri raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, cromatică fatade, depreciază valoarea peisajului, este interzisă conf. art. 8 din RGU. Având în vedere recomandările exprimate în ședințele CTATU ale Consiliului Județean Bacău și pornind de la faptul că schimbarea destinației clădirilor existente se va face fără lucrări suplimentare de construcții și echipare edilitară, beneficiarul are obligația de a îndeplini următoarele :

- va întreține zonele plantate cu arbuști ornamentalți din incinta propriei pentru a asigura compatibilitatea estetică a acestora cu imaginea generală a cartierului
- va suplimenta numărul de arbuști ornamentalți îndeosebi pe zonele adiacente arterelor rutiere și pe latura de la Sud, spre CARLACTON SA, care prestează activități agrozootehnice

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Clădirile cu sau fără subsol, vor ține seama de avizul geotehnic la respectarea condițiilor de fundare și gradul seismic (Normativ P100-1/2013). Clădirile existente din incinta proprie vor respecta soluția de arhitectură stabilită în studiul de fundamentare privind plastică arhitecturală și peisagistică, care va fi supus consultării publicului și a stat la baza elaborării PUZ. Zona aferentă PUZ este ferită de inundații în condiții pluviometrice normale, dar datorită microreliefului zonei se va realiza o sistematizare verticală locală, pe zona laturii de la Sud a incintei.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Datorită faptului că construcțiile analizate, sînt clădiri existente, care nu se vor extinde sau modifica, actualele alinieri și retrageri față de limite se vor păstra și nu vor intra în contradicție cu alinierea și retragerile existente la clădiri similare din zonă. Zona edificabilă din cadrul incintei beneficiarului va avea limitele la 4,50 ml. față de limitele proprietății spre str. Spicului la Vest și față de drumul secundar de la Nord, iar pe laturile de la Sud și Est limitele vor fi la 2,00 ml. față de limitele proprietății, cu excepția peretelui de la Sud a Sediului C1, unde va fi de 0,03 ml. și cu excepția peretelui de la Sud a Sopronului C3, unde va fi de 0,50 ml. Distanțele se majorează în cazul în care este impusă prin avizele speciale de prevenire și stingere a incendiilor PSI. Lucrarea de față respectă legislația în vigoare, clădirile existente fiind amplasate la distanțe corespunzătoare, zonele de circulație și accese fiind clare și suficiente pentru intervenții PSI.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 ASIGURAREA ACCESELOR

Parcela beneficiarului, este o parcelă construibilă și trebuie să aibă acces la un drum public. Rezolvarea acceselor carosabile a fost făcută în corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor și al autovehiculelor. Accesul spre incinta beneficiarului se face dinspre Str. Spicului, pe latura de la Nord-Vest, care asigură :

- Accesul carosabil ;
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Accese pietonale , care pot fi comune .

2.4.2 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autoturismele proprii ale beneficiarului vor staționa în incinta proprie, unde este deja amenajată o zonă de parcare care permite parcarea a minim 4 autoturisme. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit , împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.



2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Construcțiile existente sînt racordate la alimentare cu apă potabilă, energie electrică, gaz metan, în sistem propriu sau centralizat. Nu este necesar un racord la canalizarea menajeră, beneficiarul asigurînd evacuarea și colectarea apelor menajere în 2 bazine etanșe vitanjabile proprii. Extinderea și modernizarea rețelelor edilitare se va putea realiza atât de autoritatea locală cât și de investitori interesați, numai corelat cu trama strădala, cu prevederea unui număr suficient de puncte de racord, astfel încât bransarea în timp a utilizatorilor la aceste rețele să nu producă disconfort la nivelul zonei.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin puștele moderne cu saci din material plastic negru. Măsurile de salubritate a localității nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita depozitele intamplatoare de gunoie, mai ales în zonele verzi, plantate, albiile apelor. Nota : se recomandă și consultarea capitolelor din Ordinul 1536/97 al Ministerului sănătății și recomandări privind mediul de viață a populației.

2.6 UTILIZARI ADMISE

- pentru subzonă propusă L_Msu, adiacentă subzonei UTR17B :
 - locuințe individuale sau cuplate cu regim minim de înălțime **P, P+1**, cu înălțimea max.=10 ml.
 - comerț și servicii
 - dotări social-culturale la nivel de cartier
 - activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport
 - activități de mică producție pt. investitori particulari

2.6.1 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Nu există utilizări a căror execuție să fie condiționată de realizarea unor anumiți parametri tehnico-funcționali

2.7 UTILIZARI 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

2.8 INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI :

Pentru amplasamentul studiat se vor putea utiliza următorii indicatori urbanistici :

- Pentru subzonă propusă L_Msu, adiacentă subzonei UTR17B POT maxim = 35,0%
CUT maxim = 1,05

Valorile indicatorilor menționați sînt preluate din parametrii specifici subzonei învecinate UTR17B, care are funcțiune dominantă rezidențială

2.9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt :

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. <u>25</u> din <u>10.08.20</u>
Semnătura

- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificatii datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc.)
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare;
- parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii;
- pentru unitățile de utilitate publică se vor respecta loturile rezervate prin prezentul studiu;
- organizarea incintei se va realiza conform planului de situație din prezentul studiu.

2.10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

În vederea respectării principiului **dezvoltării durabile**, în localități se recomandă optimizarea densității de locuințe și a zonelor de servicii, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a plantațiilor de aliniament stradal și protecție (Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protecția mediului);

În accepțiunea regulamentului, spațiile verzi sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori și arbuști, pomi fructiferi, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.). În zona verde de aliniament, se recomandă plantărie joasă de arbuști, gazon, plante floricole de vară, plante ornamentale.

IMPREJMUIRI – în accepția prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

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

pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor, considerându-se, cu toate elementele definitorii, aparținând spațiului public.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 UTILIZAREA FUNCTIONALA

În zona studiată a fost modificată zonificarea funcțională, prin definirea unei subzone noi de tip **LMsu**, desprinsă din subzona existentă pe amplasament cu funcțiuni agrozootehnice (Imp), iar noua subzona creată se va integra în subzona UTR17B, având în vedere că funcțiunea propusă prin schimbarea de destinație este compatibilă cu funcțiunea dominantă a subzonei UTR17B: rezidențial. Toate aceste utilizări sunt permise numai după avizarea și aprobarea acestei documentații conform prevederilor ANEXEI la Legea nr.50/1991, republicată.

Utilizările interzise constau în:

- 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

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 25 din 10.08.2026

Semnătura

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L - locuirea : zona studiata se afla în subzona LMSu ce va fi integrata în UTR17B, pentru care ramân valabile prevederile PUG-ului actual
- An – productie agroindustrială
- Imp – întreprinderi cu mica productie
- IS - institutii si servicii
- C - cai de comunicatie
- SP - spatii plantate , agrement , amenajare ecosistem
- GC - gospodarie comunală
- TE - echipare edilitara

Pentru toate zonele si subzonele studiate ramân valabile prevederile din PUG.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament .

UTR – urile , reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala . Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale , pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie .

Stabilirea UTR – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ , UTR – urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale .Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica același set de prescriptii. In zona studiata, UTR-urile precizate prin PUG se vor modifica astfel :

- **UTR53** , subzona cu Unitati Economice Agricole – subzona productie de tip agrozootehnic (mica industrie-Imp), se va reduce prin desprinderea din cadrul acesteia a noii subzone LMSu, echivalenta cu incinta beneficiarului = 3290 mp.
- **UTR17B** , subzona cu functiunea dominanta *locuire cu gospodarii de tip semiurban*, se va mări prin adaugarea noii subzone LMSu, echivalenta cu incinta beneficiarului = 3290 mp.

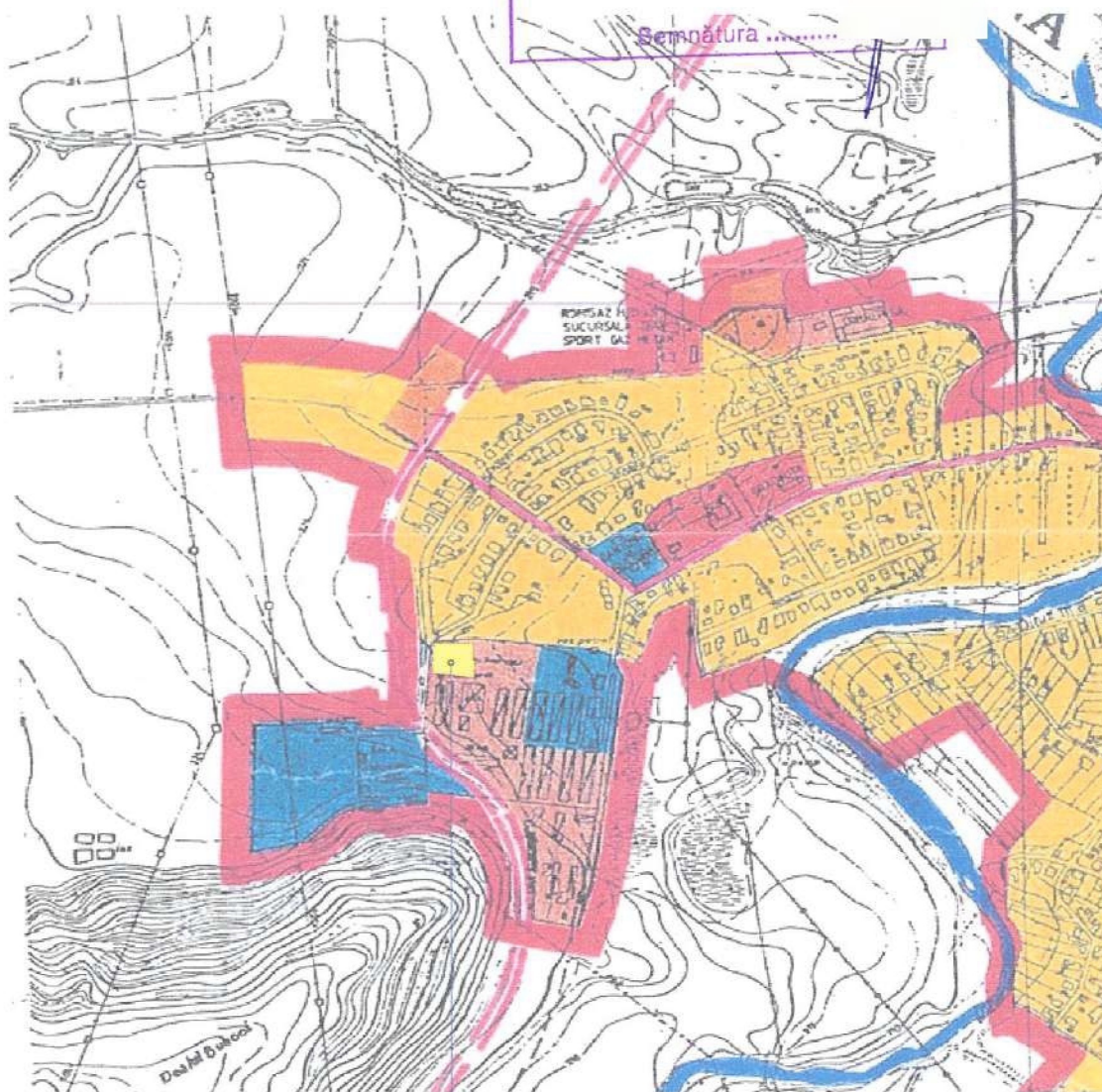
JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 25 din 10.08.2026

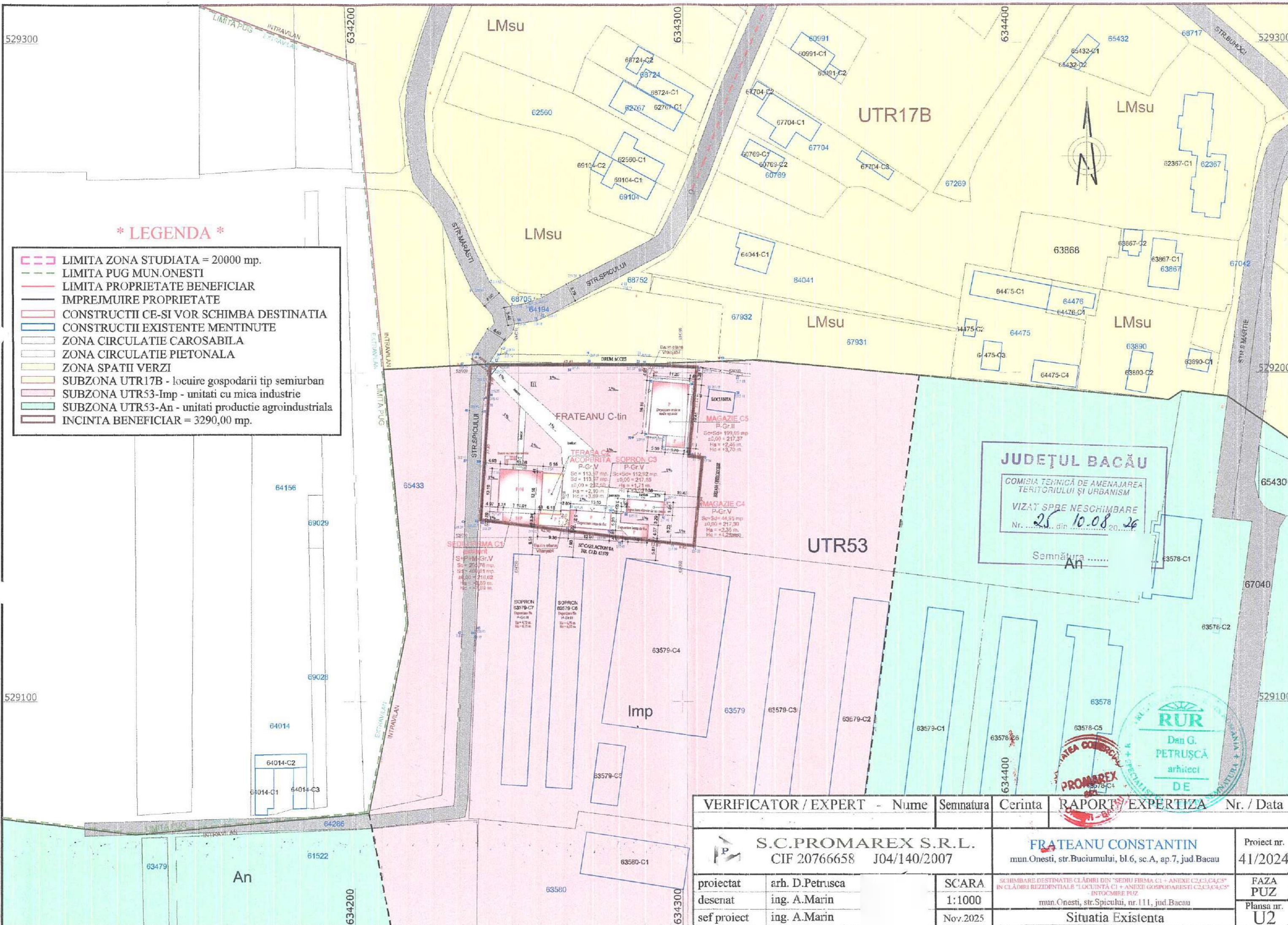
Semnătura



AMPLASAMENT INCINTA BENEFICIAR

- ZONA CU CONSTRUCTII LOCUINTE P,P+1
- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- INCINTA BENEFICIAR = 3290,00 mp.
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ONESTI

VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
 S.C. PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007		FRATEANU CONSTANTIN mun. Onesti, str. Bucurmului, bl.6, sc.A, ap.7, jud. Bacau			Proiect nr 41/202
redactat	arh. D. Petrusca	SCARA	SCHIMBARE DESTINATIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMA C1 + ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLĂDIRI REZIDENȚIALE "LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2,C3,C4,C5" ÎNTOCMIRE PUZ mun. Onesti, str. Spicului, nr. 111, jud. Bacau		FAZA PUZ
desenat	ing. A. Marin	1:5000			Plansa nr U1
sef proiect	ing. A. Marin	Nov.2025	Plan de Incadrare în Zona		



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 20000 mp.
- LIMITA PUG MUN.ONESTI
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII CE-SI VOR SCHIMBA DESTINATIA
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA UTR17B - locuire gospodarii tip semiurban
- SUBZONA UTR53-Imp - unitati cu mica industrie
- SUBZONA UTR53-An - unitati productie agroindustriala
- INCINTA BENEFICIAR = 3290,00 mp.

JUDEȚUL BACĂU

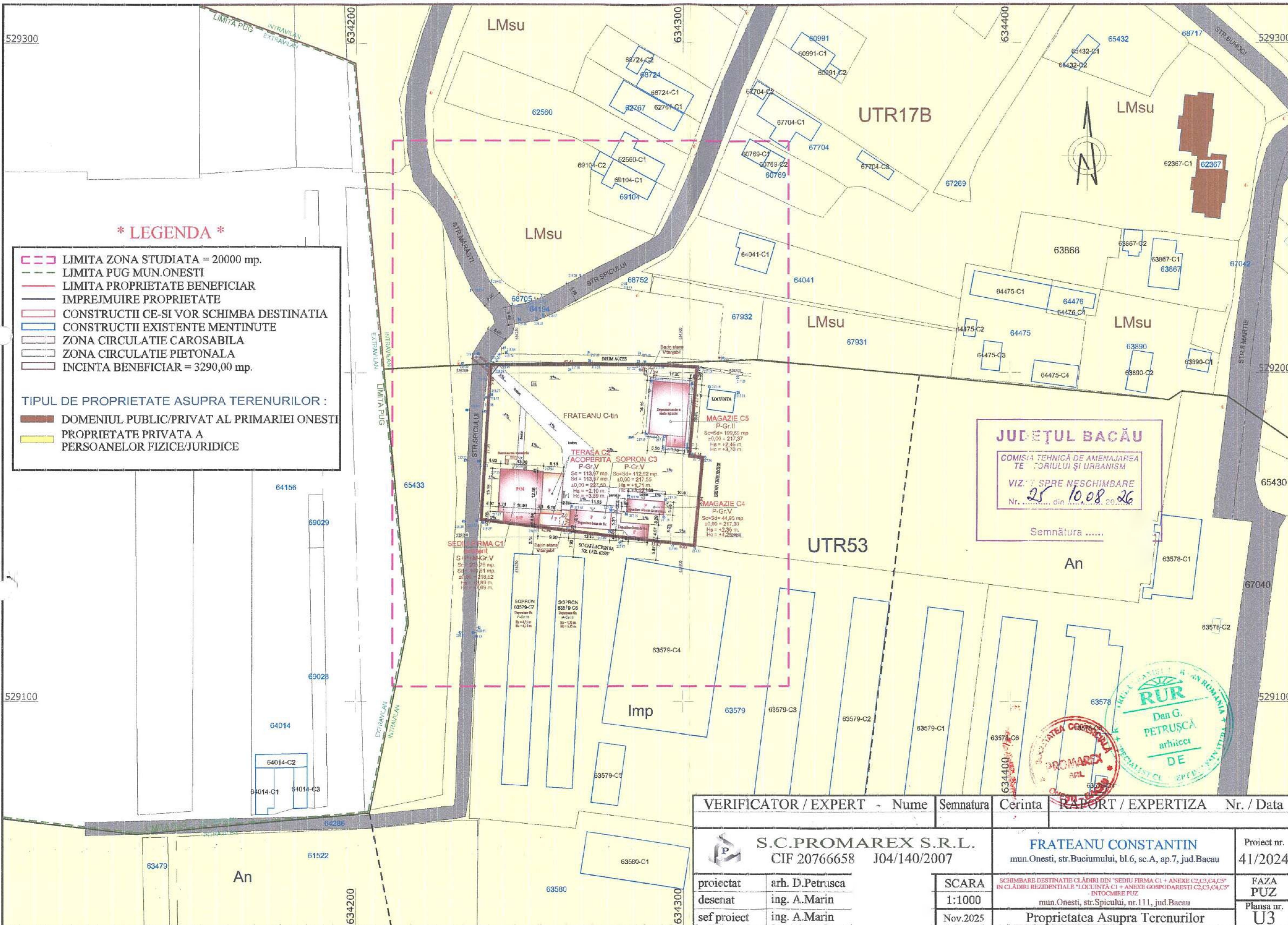
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 25 din 10.08.2026

Semnătura
An

RUR
Dan G.
PETRUȘCĂ
arhitect
DE

VERIFICATOR / EXPERT - Nume	Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007			FRATEANU CONSTANTIN mun.Onesti, str.Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacau	Proiect nr. 41/2024
proiectat	arh. D.Petrusca	SCARA	SCHIMBARE DESTINATIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMA C1 + ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLĂDIRI REZIDENȚIALE "LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2,C3,C4,C5" - ÎNTOCMIRE PUZ	FAZA PUZ
desenat	ing. A.Marin	1:1000	mun.Onesti, str.Spicului, nr.111, jud.Bacau	Plansa nr.
sef proiect	ing. A.Marin	Nov.2025	Situatia Existenta	U2



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 20000 mp.
- LIMITA PUG MUN.ONESTI
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII CE-SI VOR SCHIMBA DESTINATIA
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- INCINTA BENEFICIAR = 3290,00 mp.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR :

- DOMENIUL PUBLIC/PRIVAT AL PRIMARIEI ONESTI
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

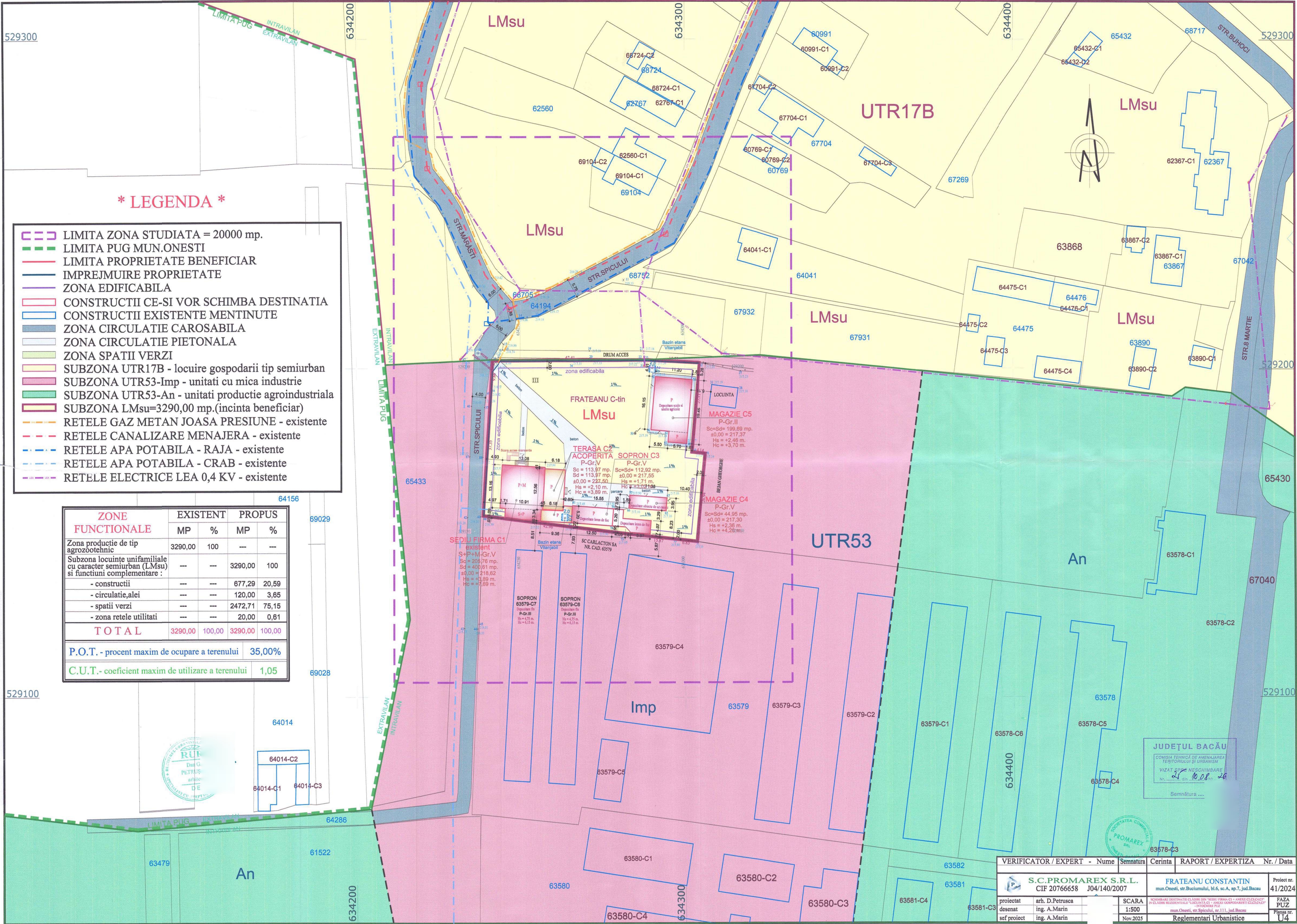
VIZITĂ SPRE NESCHIMBARE
Nr. 25 din 10.08.2026

Semnătura

An

VERIFICATOR / EXPERT - Nume Semnatura Cerinta RAPORT / EXPERTIZA Nr. / Data

 S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007		FRATEANU CONSTANTIN mun.Onesti, str.Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacau		Proiect nr. 41/2024
proiectat	arh. D.Petrusca	SCARA	SCHIMBARE DESTINATIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMA C1 + ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLĂDIRI REZIDENȚIALE "LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2,C3,C4,C5" - ÎNTOCMIRE PUZ	FAZA PUZ
desenat	ing. A.Marin	1:1000	mun.Onesti, str.Spicului, nr.111, jud.Bacau	Plansa nr.
sef proiect	ing. A.Marin	Nov.2025	Proprietatea Asupra Terenurilor	U3



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 20000 mp.
- LIMITA PUG MUN.ONESTI
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- ZONA EDIFICABILA
- CONSTRUCTII CE-SI VOR SCHIMBA DESTINATIA
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA UTR17B - locuire gospodarii tip semiurban
- SUBZONA UTR53-Imp - unitati cu mica industrie
- SUBZONA UTR53-An - unitati productie agroindustriala
- SUBZONA LMsu=3290,00 mp.(incinta beneficiar)
- RETELE GAZ METAN JOASA PRESIUNE - existente
- RETELE CANALIZARE MENAJERA - existente
- RETELE APA POTABILA - RAJA - existente
- RETELE APA POTABILA - CRAB - existente
- RETELE ELECTRICE LEA 0,4 KV - existente

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Zona productie de tip agrozootehnic	3290,00	100	---	---
Subzona locuinte unifamiliale cu caracter semiurban (LMsu) si functiuni complementare :	---	---	3290,00	100
- constructii	---	---	677,29	20,59
- circulatie,alei	---	---	120,00	3,65
- spatii verzi	---	---	2472,71	75,15
- zona retele utilitati	---	---	20,00	0,61
TOTAL	3290,00	100,00	3290,00	100,00
P.O.T. - procent maxim de ocupare a terenului			35,00%	
C.U.T.- coeficient maxim de utilizare a terenului			1,05	



JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT ȘI PE NEȘCHIMBARE
Nr. din 10.08.2024
Semnătura

VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA		Nr. / Data
S.C.PROMAREX S.R.L.				FRATEANU CONSTANTIN		Proiect nr. 41/2024
CIF 20766658			J04/140/2007	mun.Onesti, str.Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacau		FAZA PUZ
proiectat		arh. D.Petrusca		SCARA		Planșă nr. U4
desenat		ing. A.Marin		1:500		
sef proiect		ing. A.Marin		Nov.2025		
				Reglementari Urbanistice		

