

ROMÂNIA  
Judetul ..... BACAU.....  
...PRIMARIA COMUNEI OITUZ.....  
[autoritatea administrației publice emitente ]

Nr. ...10761 din ...02.08.2019.....

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ...110..... din .....21.08.2019.....

În scopul : **AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE  
LOCUINȚA P+M și ÎMPREJMUIRE TEREN**  
.....SAT OITUZ, COMUNA OITUZ, JUDEȚUL BACAU.....

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> .....CONSTANDOIU ALIN și CONSTANDOIU ANDREEA .....  
CNP ..... cu domiciliul<sup>2)</sup>/sediul în județul .....BACAU..... municipiul/orașul/comuna  
.....OITUZ....., satul .....OITUZ....., sectorul ..... cod poștal ..... str. ....  
nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap....., telefon/fax ..... e-mail .....  
înregistrată la nr. 10761 din .....02.08.2019.....  
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul .....BACAU.....  
municipiul/orașul/comuna .....OITUZ....., satul.....OITUZ....., sectorul.....  
cod poștal .. str. .... nr în, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau  
identificat prin.....EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN.....  
.....EXTRAS DE CARTE FUNCİARA NR CAD 64275.....

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ....1...../...1999....., faza PUG/PUZ/PUD,  
aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local ...OITUZ... nr....48../...27.10.2000 PRELUNGIT.  
84/12.12.2016.....

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:

Potrivit celor specificate în Extrasul de carte funciara pentru informare nr 64275/2018, terenul în suprafață  
totală de 1800 mp, reprezintă proprietatea solicitanților, întabulată de către Proprietate cu titlu de cumpărare,  
dobândit prin Convenție cota de 1/1, act notarial nr 1315 din 17.08.2018, amplasată în intravilanul comunei  
Oituz, sat Oituz, județul Bacău.

#### ALTE PRECIZARI:

Terenul are interdicția temporară de construire, și nu este inclus în zona de protecție a  
monumentelor istorice sau de cult.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**FLOSINTA ACTUALA** : teren arabil în suprafață de 1800 mp.

**DESTINȚIA STABILITĂ PRIN PUG** : terenul arabil în suprafață de 1800 mp se află amplasat în  
intravilanul satului Oituz, UTR 1, unde sunt prevăzute locuințe și funcțiuni-complementare conform destinației  
stabilite prin PUG

Se vor achita taxele și impozitele legale.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

### 3. REGIMUL TEHNIC:

**FUNCTIUNE DOMINANTA** : zona teren agricol, sat Oituz, comuna Oituz, judetul Bacau.

**UTILITATI EXISTENTE**: drumul de sat, in zona sunt constructii comerciale, constructii locuinte si anexe si gospodaresti, retea electrica.

### REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIEI DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Terenul cu supraf de 1800 mp este situat in intravilanul comunei fiind inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal avand **interdictie temporara de construire**, aceasta nefiind compatibila cu lucrarile investitiei propuse. Prin urmare certificatul de urbanism nu poate fi utilizat in scopul declarant. Pentru reglementarea conditiilor de autorizare a obiectivului propus este necesar intocmirea unui PUZ care sa permita scoaterea interdictiei temporare de construire pe supraf de 1800 mp, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

In baza avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ, aprobat conform art 32, alin.2, din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art 32, alin.4, prin avizul de oportunitate se stabilesc urmatoarele:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ;
- categoryle functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- indicatorii urbanistici obligatorii-limitele minime si maxime;
- dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor;
- capacitatile de transport admise;

prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare a parcelei.

Dupa aprobarea PUZ-ului sau, dupa caz, a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Dupa aprobarea PUZ-ului, beneficiarul se va adresa primarului comunei Oituz pentru obtinerea certificatului de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului propus.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/intrucât:

**PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru suprafata de 1800 mp in vederea realizarii obiectivului de construire "LOCUINTA P+M si IMPREJMUIRE TEREN" in comuna Oituz, judetul Bacau

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**AGENȚIA LOCALĂ DE PROTECȚIE A MEDIULUI** str Oituz nr 23, tel 0234/624691 ; fax 0234-517547,

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

In 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.

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

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emittere 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.

In 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

**5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE ÎN BAZA URMĂTOARELOR DOCUMENTE::**

x a) certificatul de urbanism (copie);  
x 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)

x c) planul urbanistic zonal întocmit conform "ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ" indicative GM-010-2000.

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)

- 1) Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat de Președintele Consiliului Județean Bacău
- 2) A.N Apele Române.
- 3) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
- 4) Raportul informării și consultării publicului.
- 5) HCL Oituz privind avizare PUZ.
- 6) Dovada accesului la drumul public

.....

.....

.....

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

...Studiu Geotehnic.....

.....

.....

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

x f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de .....24..... luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității  
Administrației publice emittente  
Primar..... **BODEA GHEORGHE**.....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general / Secretar,  
**LEFTER LARISA-ADELA**  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef  
Insp urbanism..... **LUPU ANDREI**.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: ..... 11.00..... lei, conform Chitanței nr. 23638 din 02.08.2019

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

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ... până la data de .....

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

**Conducătorul autorității  
Administrației publice emitente** \*\*\*\*)

(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

**Secretar general / Secretar,**

(numele, prenumele și semnătura)

**Arhitect-șef** \*\*\*\*)

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

\*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*) Se completează, după caz :

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului .... al municipiului București
- primar.

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

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN  
 AN ZBOR 2010  
 SCARA 1:2.000



Amplasament nr. cad.: 15642730



Limita Intravilan  
 Delimitare UAT

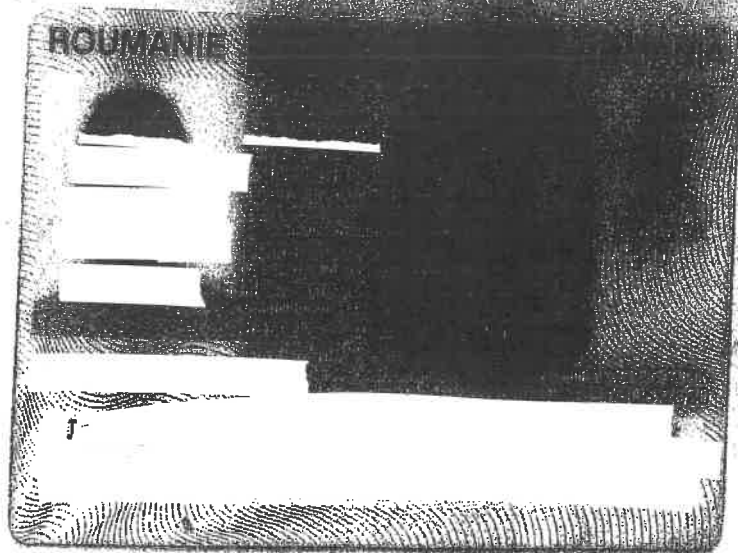
JUDEȚUL BACĂU 627800  
 PRIMĂRIA COMUNEI OTUZ  
**OTUZ**  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 110 din 21.08.2019  
 Arhitect-sef

19582 05 09 2018

30 10.09.2018  
 1642730 / 2018  
 MIHAELA SILAV

*Handwritten signature*





7

ROMÂNIA  
Județul ..... BACAU .....  
...PRIMARIA COMUNEI OITUZ...  
[autoritatea administrației publice emitente ]

Nr. ...10762 din ...02.08.2019.....

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ...111..... din .....21.08.2019.....

În scopul : **AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE  
LOCUINTA P+M si IMPREJMUIRE TEREN  
.....SAT OITUZ, COMUNA OITUZ, JUDEȚUL BACAU.....**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> .....IOJA BENEDIC si IOJA RAMONA ..... CNP ..... cu domiciliul<sup>2)</sup> /sediul în județul.....BACAU....., municipiul/orașul/comuna .....PÎRGARESTI.....satul RAHNA....., sectorul .....cod poștal ..... str .....Mihai Eminescu.....nr bl....,sc....,et....,ap....,telefon/fax ..... , e-mail .....

Înregistrată la nr. 10762.. din ...02.08. 2019..... ,  
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul .....BACAU....., municipiul/orașul/comuna .....OITUZ....., satul.....OITUZ....., sectorul....., cod poștal ... .., str. .... nr...fn... . bl. ...., sc. ...., et....,ap...sau identificat prin<sup>3)</sup>.....EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN.....  
.....EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR CAD 62211.....

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ....1...../...1999....., faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local ...OITUZ... nr....48.../...27.10.2000 PRELUNGIT. 84/12.12.2016.....

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:

Potrivit celor specificate în Extrasul de carte funciara pentru Informare nr 62211/2017, terenul în suprafața de 1019 mp pentru care se solicită certificatul de urbanism ,reprezintă proprietatea solicitanților Ioja **Benedic** și Ioja **Ramona**, Intabulata ,drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota de 1/1, act notarial nr 1786 din 11.10.2017, emis de Vranceanu Bogdan, amplasata în intravilanul comunei Oituz , sat Oituz, județul Bacau.

#### ALTE PRECIZARI:

Terenul are interdicție temporară de construire. și nu este inclus în zona de protecție a monumentelor istorice sau de cult.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**FLOSINȚA ACTUALĂ** : teren arabil în suprafața de 1019 mp.

**DESTINȚIA STABILITĂ PRIN PUG** : terenul arabil în suprafața de 1019 mp se află amplasat în intravilanul satului Oituz, UTR 1, unde sunt prevăzute locuințe și funcțiuni-complementare conform destinației stabilite prin PUG

Se vor achita taxele și impozitele legale.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

### 3. REGIMUL TEHNIC:

**FUNCTIUNE DOMINANTA :** zona teren-agricol, sat Oituz, comuna Oituz, judetul Bacau.

**UTILITATI EXISTENTE:** drumul de satesc, in zona sunt constructii comerciale, constructii locuinte si anexe gospodaresti, retea electrica.

### REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIEI DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Terenul cu supraf de 1019 mp este situat in intravilanul comunei fiind inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal avand interdictia temporara de construire, aceasta nefiind compatibila cu lucrarile investitiei propuse. Prin umare certificatului de urbanism nu poate fi utilizat in scopul declarant. Pentru reglementarea conditiilor de autorizare a obiectivului propus este necesar intocmirea unui PUZ care sa permita scoaterea interdictiei temporare de construire pe supraf de 1019 mp, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

In baza avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ, aprobat conform art 32, alin.2, din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art 32, alin.4, prin avizul de oportunitate se stabilesc urmatoarele:

- a) teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ;
- b) categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii-limitele minime si maxime;
- d) dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor;
- e) capacitatile de transport admise;

prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare a parcelei.

Dupa aprobarea PUZ-lui sau, dupa caz, a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Dupa aprobarea PUZ-lui, beneficiarul se va adresa primariei comunei Oituz pentru obtinerea certificatului de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului propus.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/intrucat:

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru suprafata de 1019 mp in vederea realizarii obiectivului de construire "LOCUINTA P+M si IMPREJMUIRE TEREN" in comuna Oituz, judetul Bacau**

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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

### 4. 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 LOCALA DE PROTECȚIE A MEDIULUI str Oituz nr 23, tel 0234/524691 ; fax 0234-517547,**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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**



In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii 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

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

**5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE IN BAZA URMATOARELOR DOCUMENTE::**

x a) certificatul de urbanism (copie);  
x 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)

x c) planul urbanistic zonal întocmit conform "ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ" indicative GM-010-2000.

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)

- 1) Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat de Președintele Consiliului Județean Bacău
- 2) A.N Apele Române.
- 3) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
- 4) Raportul informării și consultării publicului.
- 5) HCL Oltuz privind avizare PUZ.
- 6) Dovada accesului la drumul public
- 7) Avizul Structurii de Specialitate din cadrul Consiliului Județean Bacău.

.....

.....

.....

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

... Studiu Geotehnic.....

.....

.....

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

x f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de .....24..... luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității  
Administrației publice emiterite<sup>\*\*\*\*</sup>  
Primar ..... BODEA GHEORGHE .....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)



Secretar general / Secretar  
..... LEFTER LARISA-ADELA .....  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-sef<sup>\*\*\*\*</sup>  
Insp urbanism ..... LUPU ANDREI .....  
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: ..... 7.50 ..... lei, conform Chitanței nr. 23639 din 02.08.2019.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

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

Conducătorul autorității  
Administrației publice emitente <sup>\*\*\*\*</sup>,  
.....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef <sup>\*\*\*\*</sup>

.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

<sup>\*\*\*\*</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

<sup>\*\*\*\*</sup> Se completează, după caz :

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului .... al municipiului București
- primar.

<sup>\*\*\*\*</sup> Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

# EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN

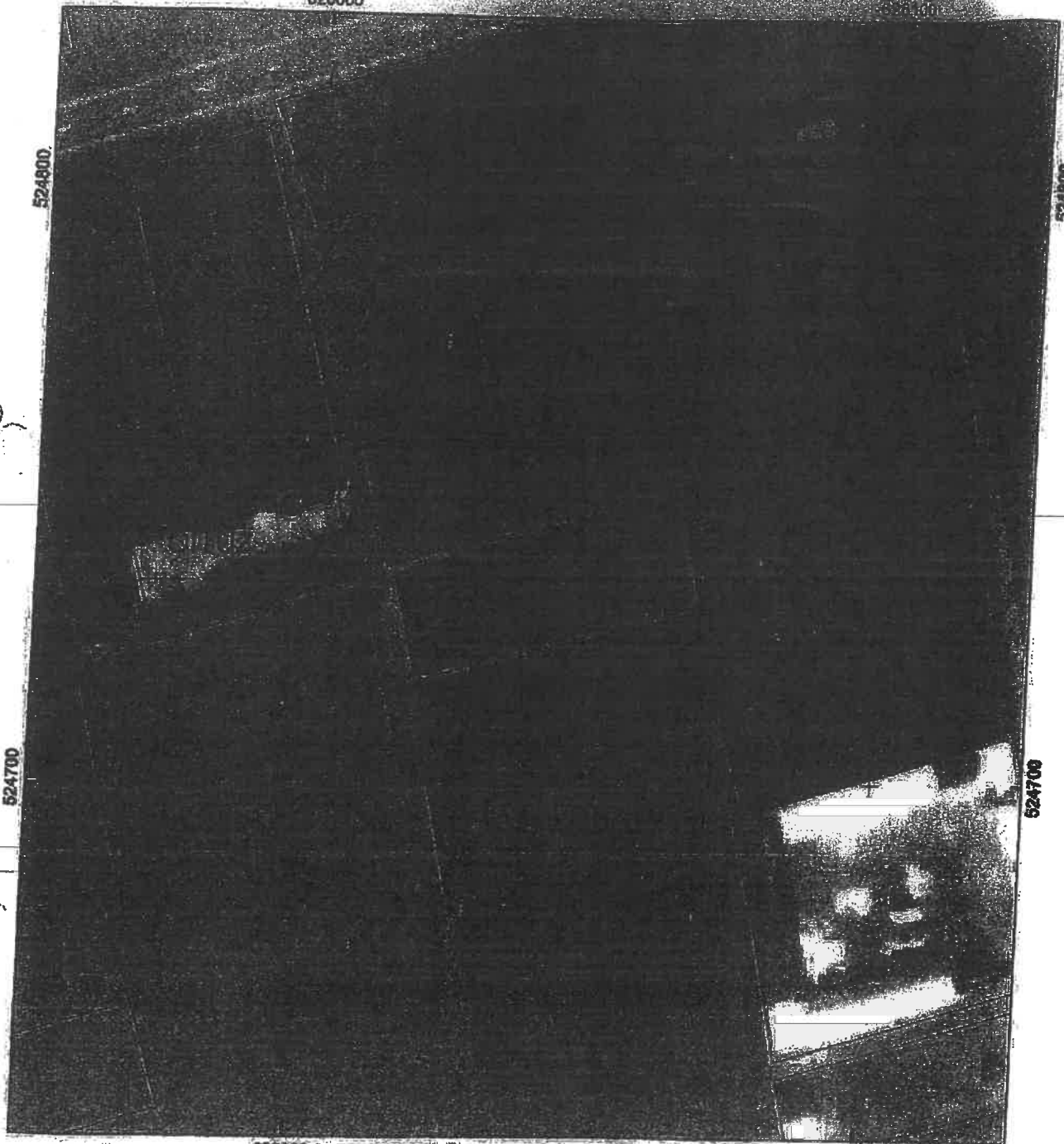
an zbor 2010  
scara 1:1.000



628000

524800

524800



524700

524700

628000



Amplasament, nr. cad.: 62211, UAT OITUZ

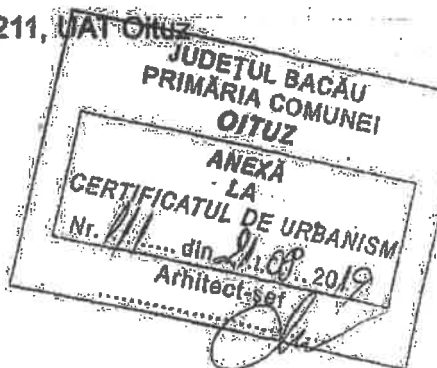


Limăa intravilan



Delimitare UAT

Nr. înregistrare 21287 ziua 26 luna 10 anul 2017  
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI.  
Bacău eliberată la data de 31.10.2017  
Tariful 30 lei cu chitanța nr. 1638449  
Referent Pintilie Bogdan Mihaila

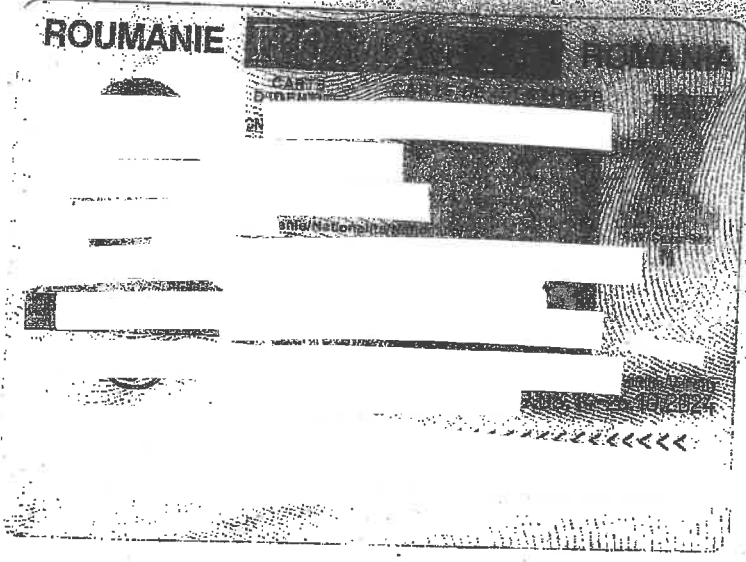


ROUMANIE

CARTE

DIPLOMATA

Ministère National de l'Intérieur



ROMÂNIA  
Județul .....BACAU.....  
...PRIMARIA COMUNEI OITUZ.....  
{autoritatea administrației publice emitente }

Nr. ...7530 din ...17.05.2019.....

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. ...66... din .....05.06.2019.....

În scopul: **AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE**  
**LOCUINTA TIP P+M si IMPREJMUIRE TEREN**  
**SAT OITUZ, COMUNA OITUZ, JUDEȚUL BACAU.....**"

Comune a Cererii adresate de<sup>1)</sup> .....LUPICA ROMICA si LUPICA CLAUDIA.....CNP  
cu domiciliul<sup>2)</sup> /sediul în județul ...BACAU... municipiul/orașul/comuna  
.....ONESTI..... satul cartierul cod poștal ..... str. .... bl.  
e-mail .....

Inregistrată la nr. 7530.. din .....17.05.2019.....,  
pentru Imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul .....BACAU.....  
municipiul/orașul/comuna.....OITUZ.....satul.....OITUZ....., sectorul....., cod poștal ...607365....., str.  
nr fn, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ....  
sau identificat prin<sup>3)</sup> .....EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN.....  
.....EXTRAS DE CARTE FUNCİARA NR CAD 64614.....

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ....1...../...1999....., faza PUG/PUZ/PUD,  
aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local ...OITUZ... nr....48.../..27.10.2000 PRELUNGIT.  
84/12.12.2018.....

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:**

Terenul în supraf. de 2043 mp. pentru care se solicită certificatul de urbanism, reprezintă proprietatea  
privată a solicitantului Lupica Romica casatorit cu Lupica Claudia, bun comun, intabulata drept de Proprietate  
cu titlu de alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform Inscrisurilor privitoare la dreptul de  
proprietate specificate în extrasul de carte funciare nr 64614, amplasată în intravilanul comunei Oituz, sat  
Oituz, județul Bacau. conform destinației stabilită prin PUG.

**ALTE PRECIZARI:**

Terenul are interdicția temporară de construire, și nu este inclus în zona de protecție a  
monumentelor istorice sau de cult.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**FLOSINTA ACTUALA :** teren arabil în supraf de 2043 mp  
**DESTINTIA STABILITA PRIN PUG :** terenul arabil în supraf de 2043 mp, se află amplasat în  
intravilanul satului Oituz, UTR 1, conform destinației stabilită prin PUG nr....48.../..27.10.2000 PRELUNGIT.  
84/12.12.2018.....

Se vor achita taxele și impozitele legale.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

### 3. REGIMUL TEHNIC:

FUNCTIUNE DOMINANTA : zona teren agricol, sat Oituz, comuna Oituz, judetul Bacau.

UTILITATI EXISTENTE: drumul de satesc, in zona sunt constructii comerciale, constructii locuinte si anexe si gospodaresti, retea electrica.

### REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIEI DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Terenul cu supraf de 2043 mp pentru care se solicita certificatul de urbanism este situat in intravilanul comunei fiind inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal avand interdictie temporara de construire, aceasta nefiind compatibila cu lucrarile investitiei propuse. Prin urmare certificatul de urbanism nu poate fi utilizat in scopul declarant. Pentru reglementarea conditiilor de autorizare a obiectivului propus este necesar intocmirea unui PUZ care sa permita scoaterea interdictiei temporare de construire pe supraf de 2043 mp, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

In baza avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ, aprobat conform art 32, alin.2, din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art 32, alin.4, prin avizul de oportunitate se stabilesc urmatoarele:

- a) teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ;
- b) categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- c) Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime si maxime;
- d) dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor;
- e) capacitatea de transport admise;

prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragere-cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare a parcelei.

Dupa aprobarea PUZ-ului sau, dupa caz, a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Dupa aprobarea PUZ-ului, beneficiarul se va adresa primariei comunei Oituz pentru obtinerea certificatului de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului propus.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarant<sup>4)</sup> pentru/intrucat:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru suprafata de 2043 mp in vederea realizarii obiectivului de construire "LOCUINTA P+M si IMPREJMUIRE TEREN" in comuna Oituz, judetul Bacau

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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

### 4. 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 LOCALA DE PROTECȚIE A MEDIULUI-str Oituz nr 23, tel 0234/524691 ; fax 0234-517547,

(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.

**5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE ÎN BAZA URMĂTOARELOR DOCUMENTE::**

x a) certificatul de urbanism (copie);  
x 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)

x c) planul urbanistic zonal întocmit conform "ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ" indicative GM-010-2000.

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

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

.....

.....

.....

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)

- 1) Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat de Președintele Consiliului Județean Bacău
- 2) A.N. Apele Române.
- 3) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
- 4) Raportul informativ și consultativ publicului.
- 5) HCL Oltuz privind avizare PUZ.
- 6) Dovada dreptului de execuție a lucrărilor cf Anexei 2, Legea 50/1991, republicată și actualizată
- 7) Avizul Structurii de Specialitate din cadrul Consiliului Județean Bacău

.....

.....

.....

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

...Studiu Geotehnic....

.....

.....

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

x f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de .....24..... luni de la data emiterii.

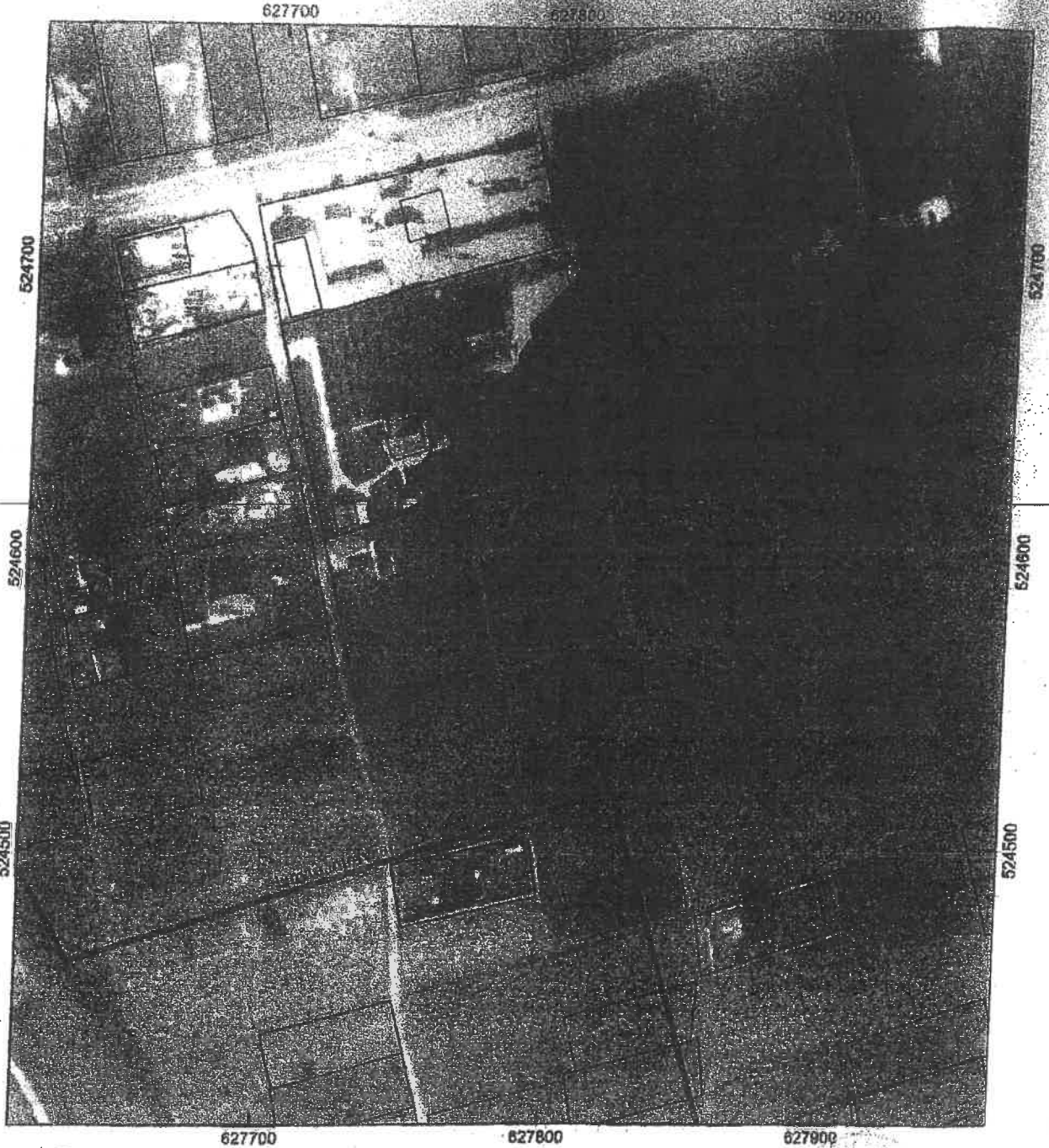
Conducătorul autorității  
Administrației publice emitente  
Primar ..... BODEA GHEORGHE .....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general / Secretar,  
LEFTER LARISA-ADELA  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef  
Insp urbanism ..... LUPU ANDREI .....  
(numele, prenumele și semnătura)

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN  
an zbor 2010  
scara 1:2.000



Amplasament număr cadastral: 64614, UAT Oituz

Limita Intravilan

Delimitare UAT

10241 / 25 / 04 / 2019  
06.05.2019  
48 lei / 1647746  
Podari Daniel  
*[Signature]*

JUDEȚUL BACĂU  
PRIMĂRIA COMUNEI  
OITUZ  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 66... din 05.06.19  
Arhitect...

*[Signature]*



ROMÂNIA  
Județul Bacău  
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,  
Președintele Consiliului Județean,  
Sorin BRĂȘOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de Constandoiu Alin, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Oituz, satul Oituz, Ioja Benedic, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Pîrgărești, satul Bahna, și Lupica Romica, cu domiciliul în județul Bacău, municipiul Onești, str. Alăea Parcului, nr. 15, sc. B, ap. 69, înregistrată la nr. 23722 din 02.12.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite.

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. 2 din 15.01.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal Construire locuințe P+M și împrejmuire teren, generat de imobilele situate în județul Bacău, comuna Oituz, satul Oituz, identificate prin numerele cadastrale 64275, 62211 și 64614, conform Certificatelor de urbanism nr. 66 din 05.06.2019 și nr. 110 și 111 din 21.08.2019 eliberate de Primăria comunei Oituz, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul ce va fi reglementat are suprafața totală de 4.862 m<sup>2</sup> și este alcătuit din 3 loturi situate în satul Oituz, UTR 1, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire, după cum urmează:

- lotul cu numărul cadastral 64275, cu suprafața de 1.800 m<sup>2</sup>, având categoria de folosință arabil, al cărui proprietari sunt Constandoiu Alin și Constandoiu Andreea;
- lotul cu numărul cadastral 62211, cu suprafața de 1.019 m<sup>2</sup>, având categoria de folosință arabil, al cărui proprietari sunt Ioja Benedic și Ioja Ramona;
- lotul cu numărul cadastral 64614, cu suprafața de 2.043 m<sup>2</sup>, având categoria de folosință arabil, al cărui proprietari sunt Lupica Romica și Lupica Claudia.

Conform Extraselor de carte funciară pentru informare depuse de solicitanți, pe terenul ce va fi reglementat nu există construcții.

Conform studiului de oportunitate, terenul ce urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal este delimitat astfel:

- lotul cu numărul cadastral 64275 se învecinează la nord cu teren proprietate privată Covaci A. (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare),

la vest cu teren proprietate privată Prahoveanu C. și teren NCP 60599 (terenuri libere de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la sud cu teren proprietate privată Balint R. (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la est cu drum sătesc;

- lotul cu numărul cadastral 62211, se învecinează la nord cu teren proprietate privată David Petruța (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la vest cu drum sătesc, la sud cu teren proprietate privată Trotușanu Gheorghe (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la est cu teren proprietate privată Ardeleanu Gheorghe (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare);
- lotul cu numărul cadastral 64614, se învecinează la nord cu teren proprietate privată Costache Maria (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la vest cu teren proprietate privată Lupăru Vulpoi (terenuri libere de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la sud cu teren cu numărul cadastral 60226 (teren liber de construcții, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la est cu drum sătesc.

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii locuințelor propuse este necesară ridicarea interdicției temporare de construire pentru suprafața totală de 4.862 m<sup>2</sup> reprezentând loturile cu numerele cadastrale 64275, 62211 și 64614.

## 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

- Regim de înălțime maxim admis P+2 (12m), conform propunerii din studiul de oportunitate,
- P.O.T. maxim admis 40%, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis 1,2, conform propunerii din studiul de oportunitate.

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

În cadrul planului urbanistic zonal se vor evidenția posibilitățile de acces la dotările de interes public necesare locuințelor propuse.

Accesul la locuințele propuse se face din trei drumuri sătești dispuse paralel și care se intersectează la nord cu drumul național DN 11. Calea de acces trebuie să permită circulația carosabilă și pietonală pentru viitorii locatari și pentru autospecialele de intervenție în situații de urgență.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6, pct. 6.8, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Locurile de parcare necesare locuințelor propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, în interiorul loturilor reglementate.

S-a propus racordarea locuințelor la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Alimentarea cu apă a locuințelor propuse se va face de la puțuri forate, individuale pentru fiecare amplasament. Evacuarea apelor uzate se va face în bazine vidanjabile care vor fi amplasate pe fiecare dintre loturile reglementate, la distanța de minim 10 m față locuințe. Se vor propune soluții pentru alimentarea cu energie termică a locuințelor propuse.

#### 5. Capacitățile de transport admise

Prin studiul de oportunitate se propune lărgirea celor trei drumuri sătești prin care se asigură accesul la locuințe astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Drumul propus va avea lățimea de 9,00 m (carosabil de 7,00 m lățime și trotuare de câte 1,00 m pe ambele laturi ale drumului).

#### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

- Agenția de Protecție a Mediului Bacău,
- Administrația Națională „Apele Române”,
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
- administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. Oituz privind avizarea P.U.Z.,
- Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.

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

Conform „Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” al comunei Oituz, secțiunile a 3-a și a 5-a, în cazul planurilor urbanistice zonale publicul va fi implicat în următoarele etape:

- în etapa pregătitoare,
- în etapa elaborării propunerilor,
- în etapa aprobării planului urbanistic zonal,
- în monitorizarea implementării planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Conform art. 31 din regulamentul menționat anterior, planurile urbanistice zonale se inițiază și finanțează de către autoritățile publice locale sau de persoanele juridice sau fizice interesate (cu excepția zonelor protejate), cu sprijinul, după caz, al autorităților administrației publice locale, pentru:

- situații în care Planul urbanistic-general prevede detalierea unei zone prin plan urbanistic zonal,
- zone în care s-a instituit un anumit regim de protecție,
- prin cererea de emitere a Certificatului de urbanism se solicită o derogare de la prevederile Planului urbanistic general,
- condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun.

Conform art. 34 investitorul privat inițiator al planului urbanistic zonal va afișa, la solicitarea autorității publice responsabile cu informarea publicului, anunțul model panou 2 din Metodologie pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic.

Conform art. 11 din regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului, iar împreună cu proiectantul va discuta propunerea cu cei interesați.

Conform art. 14 alin. 1 din regulament finanțarea activităților de informare și consultare a publicului va fi suportată de către inițiatorul planului urbanistic.



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de urbanism nr. 66 din 05.06.2019 și nr. 110 și 111 din 21.08.2019 eliberate de Primăria comunei Oituz.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 1828 din 02.12.2019

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/pin poșta la data de 15.01.2020...

p. Arhitect șef  
Cristina RACOVEANU



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Construire locuinte P+M si imprejmuire teren“**

Amplasament: **intravilanul satului Oituz, com. Oituz, jud. Bacau**

Beneficiar: **CONSTANDOIU ALIN si CONSTANDOIU ANDREEA, IOJA BENEDIC si IOJA RAMONA, LUPICA ROMICA si LUPICA CLAUDIA**

Proiectant: **SC ARHIBAC SRL**

Data elaborarii: **2020**

### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii adresate de catre **CONSTANDOIU ALIN si CONSTANDOIU ANDREEA, IOJA BENEDIC si IOJA RAMONA, LUPICA ROMICA si LUPICA CLAUDIA**, in scopul de a studia posibilitatea realizarii in intravilanul comunei Oituz, jud. Bacau a urmatorului obiectiv „ **Construire locuinte P+M si imprejmuire teren“**.

P.U.Z. – ul face referire la 3 terenuri individuale dupa cum urmeaza:

1. Terenul in sprafata de 1800 mp este proprietate a beneficiarilor **CONSTANDOIU ALIN si CONSTANDOIU ANDREEA**, conform Contractului de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 1315/17.08.2018 emis de BNP Samoila Ana si are categoria de folosinta teren agricol - arabil in intravilanul comunei Oituz.

2. Terenul in sprafata de 1019 mp este proprietate a beneficiarilor **IOJA BENEDIC si IOJA RAMONA**, conform Contract de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 1786/11.10.2017 emis de BNP Vranceanu Bogdan si are categoria de folosinta teren agricol - arabil in intravilanul comunei Oituz.

3. Terenul in sprafata de 2043 mp este proprietate a beneficiarilor **LUPICA ROMICA si LUPICA CLAUDIA**, conform Contract de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 451/28.01.2019 emis de BNP Dinel Ghihanis si are categoria de folosinta teren agricol - arabil in intravilanul comunei Oituz.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va permite ridicarea interdictiei temporare de construire instituita asupra terenurilor cu nr. cadastrale 64275,62211 si 64614 aflate in intravilanul satului Oituz, com. Oituz, jud. Bacau, astfel incat sa se creeze conditiile necesare pentru dezvoltarea gospodariei proprietatilor beneficiarilor.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistic al zonei si formularea de propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica al zonei.

Prin propunerile prezentate, P.U.Z.-ul va constitui documentatia de urbanism care va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

Terenurile reglementate prin prezenta documentatie au suprafata de 1800 mp (identificat prin nr. cadastral 64275), 1019 mp (identificat prin nr. cadastral 62211), 2043 mp (identificat prin nr. cadastral 64614) si vor fi utilizate la dezvoltarea unei zone de locuit.

1. Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 64275 Oituz, nr cerere 17901/20.08.2018, amplasamentul studiat se afla in intravilanul comunei Oituz, terenul avand suprafata de 1800 mp si categoria de folosita „teren arabil”.

2. Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 62211 Oituz, nr. cerere 20383/12.10.2017, amplasamentul studiat se afla in intravilanul comunei Oituz, terenul avand suprafata de 1019 mp si categoria de folosita „teren arabil”.

3. Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 64614 Oituz, nr. cerere 10179/25.04.2019, amplasamentul studiat se afla in extravilanul comunei Oituz, terenul avand suprafata de 2043 mp si categoria de folosita „teren arabil”.

Asa cum reiese din Certificatele de Urbanism nr. 110, din 21.08/2019, nr. 111, din 21.08/2019 si nr. 66, din 05.06/2019, emise de Primarul Comunei Oituz, Judetul Bacau, cele 3 terenuri au regimul tehnic similar, dupa cum urmeaza:

Functione dominante:

- Zona teren agricol, sat Oituz, comuna Oituz, judetul Bacau.

Utilitati existente:

- Drum satesc;
- Constructii comerciale;
- Constructii locuinte si anexe gospodaresti;
- Retea electrica.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- *Ridicarea interdictiei temporare de construire a terenurilor cu suprafetele de 1800 mp, 1019 mp si 2043 mp, aflate in intravilanul satului Oituz, com. Oituz, jud. Bacau conform Plansei „Reglementari urbanistice”, in vederea dezvoltarii zonei de locuit;*
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Ca urmare, in aceasta zona a comunei este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

### **1.3. Surse documentare**

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al comunei si Regulamentul Local de Urbanism;
- Studiul geotehnic intocmit de P.F. STERPU FLORIN VIOREL, Autorizatia cu nr.182/2003;
- Studiul hidrologic;
- Studiul pedologic.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata este amplasata in partea de sud a comunei Oituz , la iesire spre satul Bogdanesti, intr-o zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare. Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii spre zona studiata datorita cerintei mari de amplasamente pentru locuinte si functiuni complementare.

## **2.2. Potential de dezvoltare**

In ultimii ani se pune accent pe dezvoltarea economica si sociala echilibrata in profil teritorial. Aceasta tendinta s-a impus, in primul rând, datorita rolului important pe care dezvoltarea economica la nivel local il are in utilizarea eficienta a resurselor existente.

Dezvoltarea infrastructurii si a serviciilor locale de baza in zonele rurale reprezinta elemente esentiale in cadrul oricarui efort de a valorifica potentialul de crestere si de a promova durabilitatea zonelor rurale.

De asemenea, cresterea numarului de cereri pentru construirea de locuinte exercita o presiune asupra administratiei existente si determina o dezvoltare a acestei zone. Astfel, crearea conditiilor favorabile de construire si intretinerea infrastructurii au un efect multiplicator ce creeaza si mentin numeroase locuri de munca si impulsioneaza dezvoltarea economica si sociala.

Zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru extinderea unei zone de locuinte prin infiintare.

La aceasta data in zona studiata exista instituita interdictie temporara de construire.

## **2.3. Incadrarea in localitate**

Terenurile beneficiarilor sunt situate in partea de sud a comunei Oituz si sunt , adiacent pe latura de nord cu un drum de exploatare care face legatura intre amplasamentul studiat cu drumul national DN11 Onesti - Brasov.

Terenul cu nr. cadastral 64275 este situat in partea de sud a comunei Oituz, adiacent in partea de est cu un drum satesc cu imbracaminte provizorie – balast, care face legatura intre amplasamentul studiat cu drumul national DN11 Onesti - Brasov.

Terenul cu nr. cadastral 62211 este situat in partea de sud a comunei Oituz, adiacent in partea de vest cu un drum satesc cu imbracaminte provizorie – balast, care face legatura intre amplasamentul studiat cu drumul national DN11 Onesti - Brasov.

Terenul cu nr. cadastral 64614 este situat in partea de sud a comunei Oituz, adiacent in partea de est cu un drum satesc cu imbracaminte provizorie – balast, care face legatura intre amplasamentul studiat cu drumul national DN11 Onesti - Brasov.

Vecinatatile terenurilor beneficiarilor in conformitate cu documentatia cadastrala intocmita de SC TOPO TIM SRL sunt:

		N	Covaci A. (teren liber de constructii)
		S	Balint R. (teren liber de constructii)
1.	Terenul cu nr. cadastral 64275, proprietate a d-lor Constandoiu Alin si Constandoiu Andreea	E	Drum satesc
		V	N.C.P. 60599 si Prahoveanu C. (teren liber de constructii)
		N	David Petruta, Nr. Cad. 63509
2.	Terenul cu nr. cadastral 62211, proprietate a d-lor Ioja Benedic si Ioja Ramona	S	Trotusanu Gheorghe
		E	Ardeleanu Gheorghe
		V	Drum satesc
		N	Costache Maria
		S	Nr. Cad. 60226
3.	Terenul cu nr. cadastral 64614, proprietate a d-lor Lupica Romica si Lupica Claudia	E	Drum de exploatare
		V	Luparu Vulpoi

#### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

##### **2.4.1. Relieful**

Teritoriul comunei se incadreaza in Subcarpatiile Moldovei, sectorul lor sudic (relief premontan) si montan. Vasta ca intindere, depresiunea Tazlau-Casin este tipica pentru zona subcarpatica a Moldovei. La marginea flisului geologic a acestuia se afla un mare uluc in care se gaseste situata si comuna Oituz (satele Oituz, Marginea, Calcai), teritoriul acesteia apartinand unitatii neogen subcarpatice. In evolutia geologica a carpatilor se disting mai multe etape. In etapa a II-a cea valaha se contureaza si se inalta dealurile, se individualizeaza reseaua hidrografica, apele avand un rol decisiv in modelarea reliefului. Cele mai tinere straturi sunt depozitele de nisipuri-pietrisuri, loessuri (complexuri argiloase, prafoase) ce formeaza materialul de pe terase si din albia majora a Oituzului.

Satele Ferastrau, Harja si Poiana Sarata se incadreaza geomorfologic in zona Carpatilor Moldovei, la limita Muntilor Vrancei cu muntii Nemira.

Situata pe un fundament Neogen, care cuprinde formatiuni de molasa argilo-nisipoasa din Acvitanian pana in Tortonian, intens tectonizate, zona comunei Oituz este formata la



suprafata din depozite ale Pleistocenului superior, care incep cu bolovanisuri si rar pietrisuri, apoi se continua nisipuri si argile nisipos prafoase si se incheie cu prafuri argilos nisipoase. Depozitele pleistocene acopera un palorelief, astfel ca local pot aparea marae argiloase tortoniene la cote superioare nivelului general al pietrisurilor. Geologic, teritoriul comunei este alcatuit din depozitele flisului carpatic, cu o tectonica framantata.

#### **2.4.2. Reteaua hidrografica**

Principalul curs de apa care strabate teritoriul administrativ al comunei este raul Oituz. Raul Oituz este afluent de dreapta al raului Trotus si isi are izvoarele sub vf. Lacaiuti (1779 m) din muntii Vrancei. Impreuna cu principalii sai afluenti: Halos, Lesuntu Mare si Mancuic dreneaza versanti nord-vestici ai Muntilor Vrancei. Raul Oituz se caracterizeaza printr-un regim foarte variabil al scurgerii apei, ca urmare a precipitatiilor cu caracter torential. Principalii afluenti pe teritoriul comunei sunt Gheorghenos, Brezoaia, Lesunt si Hatman.

#### **2.4.3. Clima**

Comuna Oituz se gaseste in zona de trecere de la climatul continental la climatul moderat al zonei muntoase, datorat maselor de aer mai cald si mai umed din vest, care patrunde prin seile carpatice. Temperatura medie anuala este de 5-6 grade Celsius si este in functie de altitudine. Zona este mai putin expusa curentilor reci din nordul continentului astfel ca diferentele de temperatura intre iarna si vara sunt mai mici in partea estica a judetului Bacau. Precipitatiile medii anuale sunt apropiate de media inregistrata pe judet, respectiv 700-800 mm; cu mentiunea ca acestea sunt mai abundente in perioada de primavara-vara.

#### **2.4.4. Conditii geotehnice**

Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiilor geotehnice cunoscute din zona din cercetari anterioare (studii geotehnice pe baza de foraje, executate pentru obiective invecinate), precum si prin intermediul unui foraj cu adancimea de 6,00 m executat pe amplasamentul viitoarei constructii.

Amplasamentului studiat se afla situat in subzona terasei raului Oituz, relieful este plan, aproape orizontal, oferind conditii pentru o foarte buna sistematizare verticala.

Litologia terasei este relativ simpla si tipica teraselor din zona; peste stratele de baza argilo-marnoase, este sedimentat discordant un strat grosier de pietrisuri cu nisip, cu grosime relativ mare (4 - 6 m), acoperit de sedimente fine, prafoase-argiloase, cu grosimea de 1,00 - 2,50 m favorabile fiindarii constructiilor. Stratul grosier format din pietris si nisip

inmagazineaza o panza de apa subterana cu debit mare si nivel care poate varia cu 0,5 -1,00 m.

Stratificatia terasei din aceasta zona este identica aceleiasi terase ; stratificatia pana in stratele de baza. De asemenea, stratificatia a fost verificata la consiruirea unor locuinte din apropiere.

Suprafata terenului studiat este relativ plana, aproape orizontala (denivelari de mica amploare) si pe deplin stabila (neafectata de fenomene fizico-geologice active).

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.

Sucesiunea litologica traversata de foraj este redată in fisele sintetice a forajelor geotehnice anexate lucrării.

Apa subterana a fost interceptata in foraje la -3,00; -3,50 m fata de CTN .

Freaticul poate avea importante fluctuatii de nivel, in functie de cantitatea de precipitatii.

Litologic - succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala zonei si traversata de forajele geotehnice executate (trei), este urmatoarea (incepand de la suprafata).

**Stratificatia terenului pentru F<sub>1</sub> este:**

0,00,30 m sol vegetal, umplutura, pietris.

0,30-2,20 m praf nisipos argilos, galben-brun, plasticitate mijl., umed, consistenta tare + pietris.

-2,70-6,00 m pietris, nisip si bolovanis.

**Stratificatia terenului pentru F<sub>2</sub> este:**

0,00-0,20 m sol vegetal, umplutura, pietris.

0,20-2,50 m praf nisipos argilos, galben-brun, plasticitate mijl., umed, consistenta tare + pietris.

2,50-6,00 m pietris, nisip si bolovanis.

**Stratificatia terenului pentru F<sub>3</sub> este :**

0,00-0,30m sol vegetal, umplutura, pietris.

0,30-1,50m praf nisipos argilos, galben-brun, plasticitate mijl., umed, consistenta tare + pietris. "

1,50-6,00 m pietris, nisip si bolovanis.

Categoria geotehnică în care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezintă riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat funcție de o serie de factori legați atât de teren, cât și de vecinătăți, după cum urmează (conform NP 074/2014) :

Condiții de teren	terenuri bune	2
Apa subterană	fără epuizamente	1
Clasificarea construcției	normală	2
Vecinătăți	fără riscuri	1
Zonă seismică	$a_g=0,35g$	3
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>

Conform punctajului obținut, 9 puncte, sistemul construcție-teren se înscrie în categoria geotehnică 1. - „Risc geotehnic redus”

#### **2.4.5. Riscuri naturale**

În conformitate cu P.U.G. al com. Oituz, terenul nu se află în zona cu riscuri naturale (Plansa 1 – Încadrarea în zonă)

#### **2.5. Circulația**

Teritoriul comunei Oituz ocupă poziția de sud - vest în cadrul teritoriului județului Bacău, la o distanță de 15 km S-V față de Onesti și 70 km față de Bacău. Teritoriul comunei Oituz este străbătut de drumul național DN 11 (E 574) Brașov – Târgu Secuiesc – Oituz – Onesti – Bacău, care face legătura între Poiana Sărata și Oituz prin intermediul localităților Harja și Ferastrău – Oituz.

Terenurile beneficiarilor sunt situate în partea de sud a comunei Oituz, fiind adiacente cu niște drumuri satești, care face legătura între amplasament și drumul național DN11 Brașov - Onesti. Accesul la terenurile beneficiarilor sunt organizate astfel:

- Accesul la nr. cadastral 64275 se realizează dintr-un drum sateșc cu îmbrăcăminte provizorie – balast, aflat în partea de est a terenului și are lățimea medie de 5.22 m;
- Accesul la nr. cadastral 62211 se realizează dintr-un drum sateșc cu îmbrăcăminte provizorie – balast, aflat în partea de vest a terenului și are lățimea medie de 5.80 m;
- Accesul la nr. cadastral 64614 se realizează dintr-un drum sateșc cu îmbrăcăminte provizorie – balast, aflat în partea de est a terenului și are lățimea medie de 4.71 m.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentele studiate se afla in intravilanul comunei Oituz, dispunerea acestora fiind urmatoarea :

- Terenul cu suprafata de 1800 mp are categoria de folosita „teren arabil”;
- Terenul cu suprafata de 1019 mp are categoria de folosita „teren arabil”;
- Terenul cu suprafata de 2043 mp are categoria de folosita „teren arabil”.

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

<b>Nr. crt.</b>	<b>DOMENIU</b>	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
1.	Utilizarea terenurilor	- Suprafetele de 1800 mp, 1019 mp si 2043 mp nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic fiind amplasate intr-o zona cu interdictie temporara de construire.	- Intocmire P.U.Z. pentru legiferarea loturilor vizate prin ridicarea interdictiei temporare de construire.
2.	Cai de comunicatie	- Accesul la amplasamente se realizeaza din 3 drumuri satesti care nu respecta prevederile Ordinul 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor - Terenurile beneficiarilor nu prezinta o organizare a circulatiei.	- Modernizarea si largirea platformei drumurilor satesti conform legislatiei in vigoare; - Amenajarea cailor de acces pe terenurile beneficiarilor;
3.	Rețele utilitati	- Dotarea tehnico-edilitare incomplete a zonei studiate.	-Extinderea retelei de energie electrica pe terenurile beneficiarilor; -Identificarea solutiei de alimentare cu apa si agent termic a obiectivelor si a solutiei privind apele menajere.

## **2.7. Echipare edilitara**

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

## **2.8. Probleme de mediu**

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

### **2.9. Optiuni ale populatiei**

Urmare a consultarii factorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza urmatoarele tendinte:

- Dezvoltare socio-economica a comunei, aceasta fiind situata in apropierea municipiului Onesti;
- Infiintarea de zone rezidentiale, separate de zona centrala a localitatii.
- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare ale zonei de locuit existente;
- Completarea retelei tehnico-edilitare;
- Extinderea intravilanului comunei Oituz.

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au prevazut reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

### **3.2. Prevederi ale PUG**

In conformitate cu P.U.G. al Comunei Oituz aprobat, terenurile beneficiarilor sunt amplasate in intravilanul comunei Oituz. Beneficiarii solicita prin prezentul P.U.Z. ridicarea interdictiei temporare de construire a suprafatelor de 1800 mp, 1019 mp si 2043 mp.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Schimbarea destinatiei terenurilor existente, pentru realizarea locuintei propuse, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenurilor, inasa va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- crearea unui microclimat optim pentru locuinte;
- amplasarea de constructii de locuinte orientate favorabil fata de punctele cardinale;
- respectarea zonelor de protectie aferente drumului de acces si ale retelelor tehnico-edilitare
- amenajarea de spatii verzi plantate.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Zona studiata este amplasata in intravilanul comunei Oituz, jud. Bacau si este strabatuta pe latura de nord de drumul national DN 11A Onesti-Brasov.

Drumurile satesti sunt dispuse paralel, au imbracaminte provizorie - balast, iar latimea partii carosabile este variabila si se intersecteaza in partea de nord cu drumul national DN 11A Onesti - Brasov. Strazile au o neimportanta semnificativa din punct de vedere al traficului din zona.

Conform Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale se propune largirea si modernizarea cailor de acces in vederea obtinerii unor prospecte de 9 m.

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Accesul in interiorul proprietatilor au fost racordate la drumurile existente. Pozitionarea accesurilo propuse s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumurile de acces si platforma care asigura circulatia in incinta, s-au proiectat ca platforme carosabile asa cum se poate vedea in plansa 3 - "Reglementari urbanistice" si pot asigura accesul autospecialelor de interventie in zona si situatii de urgenta.

Pe fiecare teren reglementat a prevazut o cale de acces de 3.5 m si crearea a 2 locuri de parcare in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, Art. 22, alin (3).

### **3.5. Zonificare functionala - reglementati, bilant teritorial, indici urbanistici**

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in Plansa 3 - „Reglementari urbanistice”,

Conform P.U.Z., terenurile studiate (proprietati ale beneficiarilor) vor cuprinde următoarele zone funcționale:

L - Zona locuințelor și a funcțiilor complementare

Sc - Subzona circulații

Ste - Subzona rețele tehnico -edilitare

Ssp - spatii verzi plantate, perdele de protectie - de-a lungul drumurilor existente

C - Zona cai de comunicatie rutiera



ID – Zona pentru unitati industriale si depozitare

3.5.1 Bilanț teritorial

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zona locuinte si functiuni complementare	54379,14	88,42	52713,43	85,71
3. Zona unitati industriale si depozitare	4264,34	6,93	4075,24	6,63
4. Cai de circulatie	2857,52	4,65	4712,33	7,66
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>61501,00</b>	<b>100,00</b>	<b>61501,00</b>	<b>100,00</b>
<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>Terenul cu nr. cadastral 64275</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>TEREN BENEFICIAR</b>				
1. Locuinte si functiuni complementare, din care:	1800,00	100,00	1581,74	87,87
a. Spatii verzi plantate	0,00	0,00	10,00	0,56
b. Cai de circulatie	0,00	0,00	141,45	7,86
2. Cai de circulatie rutiera	0,00	0,00	66,81	3,71
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>1800,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1800,00</b>	<b>100,00</b>
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1,2
<b>Terenul cu nr. cadastral 62211</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>TEREN BENEFICIAR</b>				
1. Locuinte si functiuni complementare, din care:	1019,00	100,00	814,64	79,95
a. Spatii verzi plantate	0,00	0,00	10,00	0,98
b. Cai de circulatie	0,00	0,00	154,06	15,12
2. Cai de circulatie rutiera	0,00	0,00	40,30	3,95
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>1019,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1019,00</b>	<b>100,00</b>
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1,2
<b>Terenul cu nr. cadastral 64614</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>TEREN BENEFICIAR</b>				
1. Locuinte si functiuni complementare, din care:	2043,00	100,00	1842,27	90,17
a. Spatii verzi plantate	0,00	0,00	10,00	0,49
b. Cai de circulatie	0,00	0,00	110,77	5,42
2. Cai de circulatie rutiera	0,00	0,00	79,96	3,91
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>2043,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2043,00</b>	<b>100,00</b>
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1,2

Indici urbanistici admiși (limite valori maxime):

Regim maxim de inaltime: P+2

P.O.T. maxim admis - 40%

C.U.T. maxim admis - 1.2

### **3.5.2. Regimul de înălțime**

Pentru investitia propusa pe terenurile beneficiarilor se propun un regim maxim de construire P+2,  $H_{max} = 12m$ .

### **3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor**

Prin prezenta documentatie s-a stabilit o zona edificabila configurata dupa cum urmeaza:

- Regimul de aliniere este propus la 5 m fata de aliniamentul propus pentru limita frontala a terenurilor reglementate, respectiv 9.5 m fata de axul drumului.
- Retragerea minima a terenului reglementat fata de laturile laterale si posterioare va fi de 2.00 m daca in perete se practica goluri si 0,60 m in cazul in care constructia edificata nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva.

## **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### **3.6.1. Alimentare cu apa**

*Alimentarea cu apa* se va realiza dintr-o sursa proprie - put forat amplasat pe fiecare teren imparte, ce urmeaza a fi amplasat la o distanta de minim 10 m fata de locuinta propusa, deasupra caruia se va realiza un camin dotat cu hidrofor care va pompa apa catre consumator.

### **3.6.2. Canalizare**

Apele uzate vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil amplasat in fierace incinta, la distanta de minim 10 m fata de locuinta, urmand ca la realizarea retelei de canalizare in zona amplasamentelor, locuintele sa fie racordate la aceasta.

Preluarea apelor pluviale de pe invelitoarea locuintelor se va face printr-un sistem de jgheaburi si burlane, cu aruncarea apei in zona verde a proprietatii, de unde se va infiltra in pamânt.

### **3.6.3. Alimentare cu energie electica**

In zona studiata exista *retea de alimentare cu energie electrica* pe drumurile satesti. Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentele in cauza, se propune racordarea locuintelor propuse la reseau existenta.

#### **3.6.4.    *Retea telecomunicatii***

In zona studiata nu exista retea de telecomunicatii. In conformitate cu Plansa 4 - „Reglementari. Echipare-edilitara”, se propune racordarea obiectivelor de pe terenul proprietate a beneficiarilor dupa data realizarii extinderii retelei de telecomunicatii in zona existenta

#### **3.6.5.    *Retea alimentare cu caldura***

*Alimentarea cu caldura* a obiectivelor propuse se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid sau energie electrica.

#### **3.6.6.    *Retea gaze naturale***

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale. In conformitate cu Plansa 4 - „Reglementari. Echipare-edilitara”, se propune racordarea obiectivelor de pe terenul proprietate a beneficiarilor la reseaua de alimentare cu gaze naturale dupa data realizarii extinderii retelei in zona existenta, daca va fi cazul.

#### **3.6.7.    *Gospodarie comunala***

Comuna Oituz a incheiat un contract de prestari servicii in vederea preluarii deseurilor menajere ale populatiei in sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarul va beneficia de serviciul comunal prin incheierea unui contract de prestari servicii de salubritate cu primaria comunei Oituz.

Ca urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentele in cauza, retelele existente se extind pentru zona studiata.

Racordarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarilor conform Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. (2), conform Art. 91 din legea 18/1991.

### **3.7.    Protectia mediului**

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

Protectia aerului: Noxele rezultate din centrala termica vor fi evacuate in atmosfera printr-un cos de dispersie peste coama cladirilor.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: Nivelul de zgomot se situeaza sub limita maxima admisa.

Protectia solului si subsolului; gospodaria deseurilor: Deseurile menajere se vor colecta intr-o europubela amplasata pe o platforma special amenajata si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: Nu este cazul.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber, avandu-se in vedere amplasamentul constructiilor.

Pe terenurile beneficiarilor s-au propus 10 mp de spatii verzi, valoare care se incadreaza in prevederile R.L.U., anexa 6. pct 6.8, respectiv 2 m/locuitor x 5 persoane = 10 mp.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de drumurile de acces.

Nu au fost propuse în zonă alte obiective de utilitate publică.

Conform Legii 213/1998 in Planşa 5 - „Obiective de utilitate publica” au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate publică de interes local (strada, trotuare)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Circulația terenurilor:

- zona studiata impune circulatia terenurilor din domeniul privat in domeniul public in vederea asigurarii unui prospect al drumului pana la 9 m conform Ordinului 50/1998 a MADR, respectiv:

<b>BILANT TERITORIAL</b>						
<b>DOMENII</b>		<b>CATEGORIA DE INTERES</b>			<b>DIMENSIUNI</b>	
		Natioanal	Judetean	Local	suprafata	lungime
4. Cai de comunicatie rutiera	EXISTENT			X	2857,52	475,75
	PROPUS				4712,33	474,5

- zona studiata nu include terenuri in litigiu.

## **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.**

Prezenta documentatie reglementeaza 3 terenuri cu suprafate de 1800 mp, 1019 mp si 2043 mp in vederea dezvoltarii unor gospodarii individuale in intravilanul comunei Oituz, jud. Bacau.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile P.U.Z –ului devin aplicabile și operaționale, după avizarea în Comisia Tehnica de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Bacău și aprobarea sa de către Consiliul Local al Comunei Oituz, conform anexa Legea nr.350/2001.

## 5. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 110, din 21.08/2019 eliberat de Primaria Comunei Oituz;
- Certificat de Urbanism nr. 111, din 21.08/2019 eliberat de Primaria Comunei Oituz;
- Certificat de Urbanism nr. 66, din 05.06/2019 eliberat de Primaria Comunei Oituz;
- Contract de vanzare-cumparare asupra terenului cu nr. cadastral 64275, autentificare cu nr. 1315/17.08.2018 emis de BNP Samoila Ana;
- Contract de vanzare-cumparare asupra terenului cu nr. cadastral 62211, autentificare cu nr. 1786/11.09.2017 emis de BNP Vranceanu Bogdan;
- Contract de vanzare-cumparare asupra terenului cu nr. cadastral 64614, autentificare cu nr. 451/28.01.2019 emis de BNP Dinel Ghihanis;
- Extras de Carte Funciara nr. 64275 Oituz;
- Extras de Carte Funciara nr. 62211 Oituz;
- Extras de Carte Funciara nr. 64614 Oituz;
- Copie CI beneficiar – Constandoiu Alin;
- Copie CI beneficiar – Ioja Benedic;
- Copie CI beneficiar – Lupica Romica;
- Aviz de oportunitate nr. 2/15.01.2020 eliberat de catre Consiliul Județean Bacău;

Sef proiect,  
Arh.Marian CATUNEANU



