

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind avizarea Planului urbanistic Zonal pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna,
întravilan și extravilan, având nr cad. 63921 și 63922 pentru investiția
„Construire complex turistic”

Primarul orașului Târgu Ocna, jud. Bacău

Luând în considerare :

- Referat de aprobare nr. 10944 din 08.09.2025 întocmit de către Primarul orașului Târgu Ocna;
- Raportul de specialitate întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, spațiu locativ coordonare asociații de proprietari, cadastru-agricultură, protecție civilă, înregistrat sub nr. 10945 din 08.09.2025;
- Adresa înregistrată la Primaria orașului Târgu Ocna nr. 10823 din 03.09.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 02 din 09.07.2024 înregistrat cu nr. 6200 din 09.07.2024;
- Raportul de informare și consultare a publicului – etapa I înregistrat cu nr. 7096 din 22.05.2024;
- Punctul de vedere al serviciului urbanism și amenajarea teritoriului – etapa I înregistrat cu nr. 7097 din 22.05.2024;
- Raportul de informare și consultare a publicului – etapa II înregistrat cu nr. 648 din 23.01.2025;
- Punctul de vedere al serviciului urbanism și amenajarea teritoriului – etapa II înregistrat cu nr. 1177 din 29.01.2025;

Având în vedere:

- prevederile art. 25, alin (1), art. 26, art 47, alin 2) lit b), art. 47', alin 1) si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin.2 din Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
- Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, aprobată prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului nr. 2701/30.12.2010, cu modificările si completările ulterioare;
- prevederile art. 2 din Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

In temeiul prevederilor art. 129, alin. 2), lit. c) alin. 6), lit.c), coroborat cu prevederile art. 139, alin. 3) , lit.e) si art art. 196, alin. 1), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificari si completari.

PROPUNE

Art. 1 Avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat in Oras Târgu Ocna, intravilan și extravilan, nr.cadastral 63921 și 63922, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău pentru investiția „*Construire complex turistic*” , beneficiar CIURLICĂ LIANA, FERARU BOGDAN și FERARU MAGDALENA;

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, spațiu locativ coordonare asociații de proprietari, cadastru-agricultură, protecție civilă și Serviciul buget contabilitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului.

Art. 3 În temeiul art. 197 si art. 198, alin.2) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat și va fi adusă la cunostință publică, conform prevederilor legale.

INITIATOR,

PRIMARUL ORASULUI TÂRGU OCNA
Cristian Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

REFERAT DE APROBARE
al Proiectului de hotărâre privind avizarea Planului urbanistic Zonal
pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna, întravilan și extravilan, având nr cad. 63921 și
63922 pentru investiția „Construire complex turistic”

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, îmi exprim inițiativa de a promova un **proiect de hotărâre având ca obiect avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în întravilanul și extravilanul, orașului Târgu Ocna având nr cad. 63921 și 63922**, în susținerea căruia aduc următoarele argumente:

Cadrul legal este reglementat de prevederile art. 129, alin 6 lit c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări potrivit cărora consiliul local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

Art. 47 alin 2) din Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului, cu modificări și completări, precizează ca: *“Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale; organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor;”*

De asemenea prevederile art. 47 alin.(2), lit.e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificări și completări ulterioare, precizează că prin Planul urbanistic zonal se poate reglementa statutul juridic și circulația asupra terenurilor, aprobate de autoritățile deliberative, așa cum precizează și art. 2) din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) – republicată,, *Primarii municipiilor, orașelor și comunelor vor lua măsuri pentru elaborarea și/sau actualizarea documentațiilor de urbanism și le vor supune spre aprobare consiliilor locale”*.

Potrivit art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificări și completări ulterioare, *Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organisme centrale și teritoriale interesate*

În aplicarea cadrului legal prezentat Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Târgu Ocna, în baza solicitării numiților Ciurlică Liana, Feraru Bogdan și Feraru Magdalena a procedat la derularea procedurilor legale pentru întocmirea PUZ –ului și obținerea avizelor pentru investiția solicitată: *„Construire complex turistic”* În acest sens a verificat documentația depusă de beneficiari și a urmat procedura de informare a publicului cu privire la documentațiile de urbanism.

Față de cadrul legal prezentat, raportat la explicațiile suplimentare cuprinse în raportul structurii de specialitate, rog Consiliul local Târgu Ocna să analizeze și să aprobe Proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMARUL ORASULUI TÂRGU OCNA
Cristian Aurelian CIUBOTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT,
SPAȚIU LOCATIV COORDONARE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI,
CADASTRU-AGRICULTURĂ, PROTECȚIE CIVILĂ
Nr. 10945 din 08.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind avizarea Planului urbanistic Zonal
pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna, întravilan și extravilan, având nr cad. 63921 și 63922 pentru investiția „Construire complex turistic”

Potrivit prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, completată și modificată, documentațiile de urbanism reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții. În art.47 alin.(2), lit.e) se precizează că prin Planul urbanistic zonal se poate reglementa statutul juridic și circulația asupra terenurilor.

În Planul Urbanistic General al orașului Târgu Ocna este stabilit și delimitat teritoriul intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității. Intravilanul localității stabilește limita zonei construibile.

Până la efectuarea reactualizării P.U.G.-ului, se poate întocmi un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru respectivul amplasament ce ulterior va sta la baza modificării modului de utilizare a terenurilor.

Potrivit art. 47 alin 5) din Legea 350 /2001 privind amenajarea teritoriului , cu modificari si completari, prin *Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.*

Prin Certificatul de urbanism nr. 82 din 02.11.2023 eliberat de Primăria orașului Târgu Ocna, i s-a solicitat numiților Ciurlică Liana, Feraru Bogdan și Feraru Magdalena, prezentarea unei documentații P.U.Z. pentru „Construire complex turistic”. Imobilul teren pentru ca se solicită documentația PUZ este situat în orașul Târgu Ocna, str. Gălean, întravilan și extravilan, având nr cad. 63921 și 63922 , jud. Bacău.

Obiectul documentației Plan Urbanistic Zonal – Proiect U-310101/01.2024 întocmit de S.C. RadNic Pro Design SRL - Onești constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba destinația terenului și de a reglementa indicatorii urbanistici maximi admisibili pe lot.

Terenul în suprafață de 10.068 mp este proprietatea numiților Ciurlică Liana, Feraru Bogdan și Feraru Magdalena potrivit procesului Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr 1282 din 22.09.2023 la biroul Notarului public Alexandra Mocanu, si este situat in intravilanul și extravilanul localitatii in UTR 11 - LM este o Unitate teritorială tentaculara, in extremitatea nord-estica a orasului si s-a dezvoltat la nord de CF.

Subzone funcționale in U.T.R. 11 - intravilan: LMu - subzona rezidențială cu clădiri de tip urban P, P + 1; LMsu – subzona rezidentiala cu locuințe de tip semiurban; LMr - subzona rezidențială cu clădiri de tip rural P, P + 1; Predominant rezidentiala, cu gospodarii de tip urban, semiurban si rural. Funcțiuni complementare admise in zonă: comerț și servicii; spații verzi amenajate; accese pietonale, carosabile, parcaje. Utilizări permise: locuințe individuale sau cuplate,

cu un regim de înălțime minim P + 1; comerț și servicii sociale, profesionale; completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele; dotări social-culturale la nivel de cartier; activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport; activități productive pentru investitori particulari. Utilizări interzise: Locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front la stradă. Unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice. Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală ale clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

Subzona propusă : „Subzona construcții turism și servicii - IST”

Terenul care face obiectul PUZ-ului este proprietatea privată a beneficiarilor Ciurlica Liliana-Elena, Feraru Bogdan și Feraru Magdalena, cu o suprafață de 10068 mp și este situat într-un procent de aproximativ 21% în intravilanul orașului TÂRGU OCNA, restul de 79% fiind situat în extravilanul localității, în limita teritoriului administrativ al acesteia, adiacent UTR 11- subzona de locuit exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1, cu caracter semiurban (LMSu). Pe terenul studiat există o construcție (anexă gospodărească) și o fundație ce urmează a fi desființate.

Pentru extinderea suprafeței de intravilan de la 2121 mp la 10068 mp și crearea unei subzone cu construcții de turism (IST) SERVICII DE CAZARE în complex turistic, se va avea în vedere reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat .

Accesul la teren se face din str. Gălean și are posibilitatea racordării la rețelele de utilități existente în zonă.

Pentru funcționarea obiectivelor propuse, utilitățile vor fi rezolvate astfel: - alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin racordul de la rețelele existente în zonă, canalizarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua existentă, energia electrică prin racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zonă iar încălzirea se va realiza cu unități individuale.

Împrejmuirile, unde va fi cazul împrejmuirile vor fi opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; sau împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică au fost în principal următoarele :

- definitivarea retragerilor și stabilirea indicatorilor POT și CUT maxim admiși;
- schimbarea de destinație din extravilan în intravilan și funcțiune mixtă – turism și servicii.

Construcțiile proiectate propuse vor fi realizate în amplasamentul studiat și se vor integra în contextul actual sub rezerva folosirii de materiale de construcție și culori specifice zonei precum și compoziția volumetrică.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile din P.U.G., cu asigurarea unor accese corespunzătoare la obiectivele propuse.

Construcțiile propuse se vor încadra în cadrul natural al zonei orașului Târgu Ocna. Acestea nu generează poluare și nu necesită măsuri pentru reabilitare ecologică.

Prin realizarea acestor construcții se vor realiza următorii indicatori :

- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI CU CONSTRUCȚII - max. 30 %
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI CU CONSTRUCȚII- max. 0.60
- Regim de înălțime max propus - D+P+1E
- Înălțimea maximă - înălțime cornișă – 9,0 m

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a efectuat informarea publicului prin afisare pe site-ul primăriei Orașului Târgu Ocna și la avizier.

În data de 26.04.2024 și în data de 17.12.2024 s-a afișat la avizierul primăriei, avizierul din Piațeta Regina Maria și pe site-ul www.orasul-targuocna.ro anunțurile înregistrate cu nr. 6199 din 26.04.2024 și nr. 18725 din 17.12.2024, prin care se aducea la cunoștința cetățenilor că beneficiarii Ciurlica Liliana-Elena, Feraru Bogdan și Feraru Magdalena intenționează să modifice destinația terenului proprietate și introducerea lui în intravilanul localității. Anunțul a fost însoțit și de Afișul pe care se regăsea planșa de Reglementări urbanistice.

După expirarea termenelor de afisare a anunțurilor, termene în care nu s-au transmis propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiect, au fost întocmite Rapoartele de informare și consultare a publicului.

În vederea avizării de către Consiliul Local a Raportului de informare și consultare a publicului, dar și a documentației PUZ, s-a întocmit Punctul de vedere al Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului înregistrat cu nr. 1177 din 29.01.2025.

Potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, punctul 2 Documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor, *“dintre emitentii avizelor/acordurilor organismelor teritoriale se menționează: Consiliul local, ca autoritate publică locală, gestionar al utilizării terenurilor și respectării condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor, pentru toate PUZ-urile; Consiliul județean, ca autoritate publică de coordonare a activității de amenajarea teritoriului și urbanism în cadrul județului, pentru toate PUZ-urile”*.

Consiliul județean, prin autoritatea și competența sa, emite Avizul unic asupra PUZ, incluzând toate activitățile instituțiilor interesate de pe teritoriul județului: amenajarea teritoriului și urbanism, drumuri județene și comunale, protecția mediului, sănătate publică, apărare civilă, protecția împotriva incendiilor, echiparea edilitară, evident cadastrală, etc. Avizul unic se emite pentru toate PUZ-urile.

Potrivit aceluiași Ghid de elaborare a Planurilor urbanistice zonale, la punctul 4.2 Documentații pentru avize/acorduri din partea organismelor teritoriale interesate sunt: Avizul Consiliului local – se emite pe baza documentației definitive predate (PUZ); Avizul unic al Consiliului județean – reprezentat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului.

După eliberarea Avizului unic de către Consiliul județean, beneficiarul va solicita Consiliului local aprobarea documentației PUZ.

Față de cele prezentate supunem aprobării Consiliului Local avizarea documentației PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru „*Construire complex turistic*”, beneficiari Ciurlica Liliana-Elena, Feraru Bogdan și Feraru Magdalena, str. Gălean, întravilan și extravilan, având nr. cad. 63921 și 63922, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău în vederea eliberării Avizului Unic al Consiliului Județean Bacău.

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, SPAȚIU LOCATIV COORDONARE ASOCIAȚII DE
PROPRIETARI, CADASTRU-AGRICULTURĂ, PROTECȚIE CIVILĂ**

Arhitect șef,

Roxana-Elena VOLEANSCHI