

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 64834 și nr. 64835 pentru investiția „Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități”, investitori Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel

Primarul orașului Târgu Ocna, jud. Bacău

Luând în considerare :

- Referat de aprobare nr. 15913 din 16.12.2025 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. 15914 din 16.12.2025;
- Solicitarea înregistrată la Primaria orașului Târgu Ocna nr. 15034 din 27.11.2025;
- Avizul de oportunitate întocmit de către arhitectul șef, înregistrat cu nr. 01 din 17.02.2025 înregistrat cu nr. 886 din 17.02.2025;
- Raportul de informare și consultare a publicului – etapa I înregistrat cu nr. 809 din 21.01.2025;
- Punctul de vedere al Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului – etapa I înregistrat cu nr. 808 din 21.01.2025;
- Raportul de informare și consultare a publicului – etapa II înregistrat cu nr. 9732 din 08.08.2025;
- Punctul de vedere al serviciului urbanism și amenajarea teritoriului – etapa II înregistrat cu nr. 9731 din 08.08.2025;

Având în vedere:

- prevederile art. 25, alin (1), art. 26, art 47, alin 2) lit b), art. 47¹ 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 și completările ulterioare;
- prevederile art. 2 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

În 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 modificări și completări.

PROPUNE

Art.1 Avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 64834 și nr. 64835, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău pentru investiția „*Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități*” - beneficiari Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel;

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 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 extravilanul oraşului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 64834 şi nr. 64835 pentru investiţia „Construire locuinţe individuale, anexe şi racord utilităţi”, investitori Acujboaie Dan- Stelian şi Desagă Florinel - Daniel

În conformitate cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019, îmi exprim iniţiativa de a promova un **proiect de hotărâre având ca obiect avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul oraşului Târgu Ocna având nr cad. 64834 şi 64835**, în susţinerea 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 şi completări potrivit cărora consiliul local avizează sau aprobă, în condiţiile legii, documentaţiile de amenajare a teritoriului şi urbanism ale localităţilor.

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

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

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

În aplicarea cadrului legal prezentat Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului oraşului Târgu Ocna, în baza solicitării numiţilor Acujboaie Dan-Stelian şi Desagă Florinel - Daniel a procedat la derularea procedurilor legale pentru întocmirea PUZ –ului şi obţinerea avizelor pentru investiţia solicitată: *„Construire locuinţe individuale, anexe şi racord utilităţi”*. În acest sens a verificat documentaţia depusă de beneficiar şi a urmat procedura de informare a publicului cu privire la documentaţiile de urbanism.

Faţă de cadrul legal prezentat, raportat la explicaţiile suplimentare cuprinse în raportul structurii de specialitate, rog Consiliul local Târgu Ocna să analizeze şi 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. 15914 din 16.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 64834 și nr. 64835 pentru investiția „Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități”, investitori Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel

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. 99 din 18.10.2024 eliberat de Primăria orașului Târgu Ocna, i s-a solicitat numiților Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel, prezentarea unei documentații P.U.Z. pentru „Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități”. Imobilele terenuri pentru ca se solicită documentația PUZ sunt situate în orașul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 64834 și 64835 , jud. Bacău.

Obiectul documentației Plan Urbanistic Zonal – Proiect 08/2024 întocmit de S.C. Urba Sistem SRL 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.

Terenurile în suprafață totală de 3488 mp sunt proprietatea Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel potrivit Actului de dezmembrare autenticat sub nr 927 din 08.07.2024 la Biroul Notarului Public Mihnea Bălan, si sunt situate in extravilanul localitatii in vecinătatea UTR 11 - LM – subzonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P+1.

„Zona rezidențială cu clădiri P, P+1E/ M”

Subzone propuse : - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1E/ M

Terenul care face obiectul PUZ-ului este proprietatea privata a beneficiarilor Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel, cu o suprafață totală de 3488 mp situați in extravilanul orașului Târgu Ocna, in limita teritoriului administrativ al acesteia, adiacent UTR 11- subzona de

locuit exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P,P+1, cu caracter rezidențial (LMr). Terenul este liber de sarcini.

Pentru extinderea suprafeței de intravilan de 3488 mp și crearea unei zone cu construcții rezidențiale, se va avea în vedere reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat.

Accesul la teren se realizează din Strada George Coșbuc 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 zona, evacuarea apelor menajere se va realiza prin amplasarea unui bazin vidanjabil închis etans până la extinderea rețelei de canalizare, 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. 35 %
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI CU CONSTRUCȚII- max. 0.70
- Regim de înălțime max propus - P+1E/M
- Înălțimea maximă la coamă– 8,50 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 09.01.2025 și în data de 17.07.2025 s-a afișat la avizierul primăriei, avizierul din Piațeta Regina Maria și pe site-ul www.orasul-targuocna.ro anunțurile înregistrate cu nr. 809 din 09.01.2025 și nr. 8612 din 17.07.2025, prin care se aducea la cunoștința cetățenilor că beneficiarii Acuțboia Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel 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. 9731 din 08.08.2025.

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.

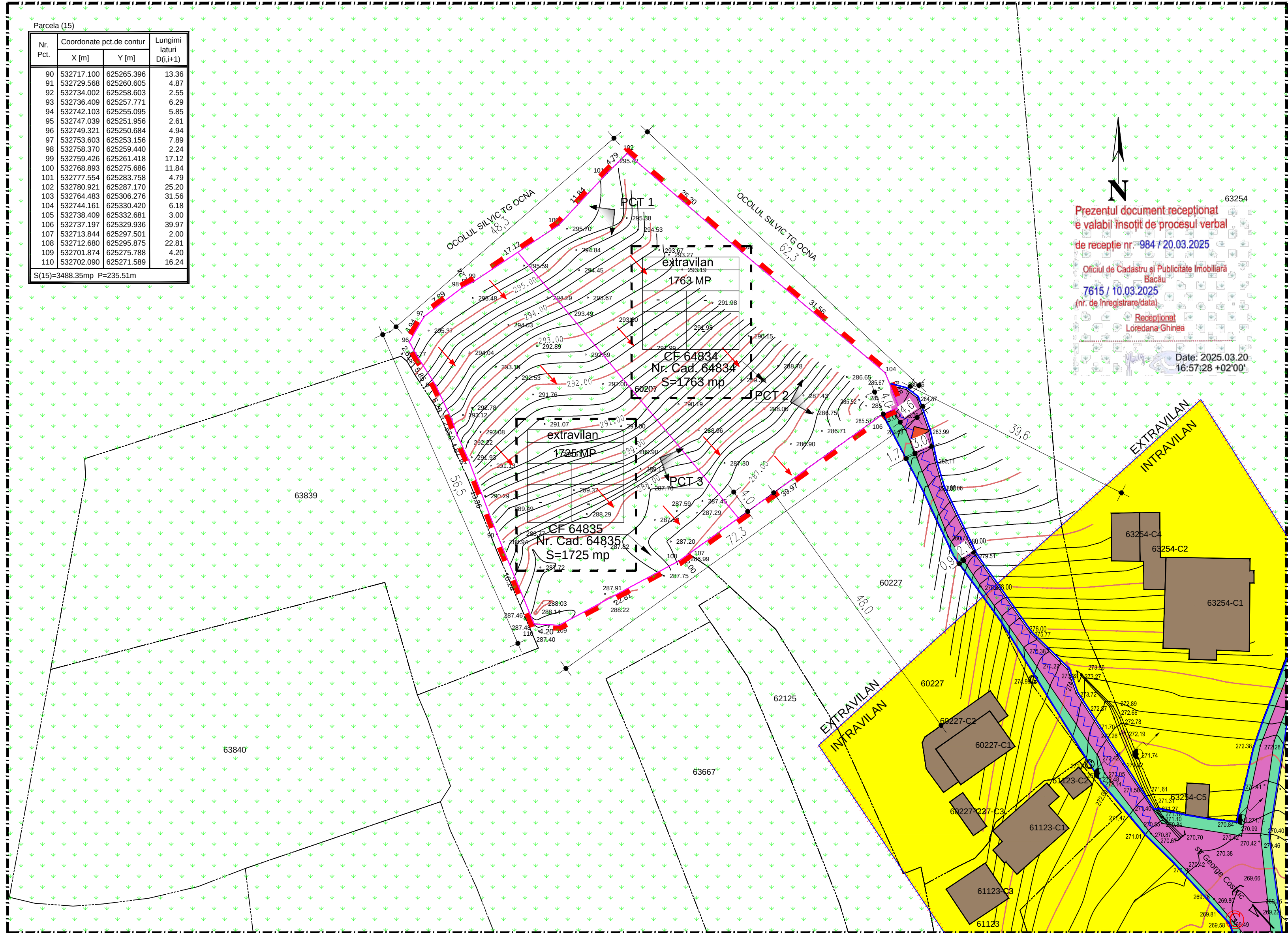
După eliberarea Avizului unic de către Consiliul județean, beneficiarul va solicita Consiliului local aprobarea documentației PUZ.

Față de cele prezentate supunem aprobării Consiliului Local avizarea documentației PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru „*Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități*”, beneficiari Acuțboia Dan-Stelian și Desagă Florinel - Daniel, extravilan, având nr cad. 64834 și 64835, 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



LEGENDA:

--- LIMITA ZONA STUDIATA
--- LIMITA P.U.Z. - REGLEMENTATA
--- LIMITA TEREN STUDIAT
--- LIMITA INTRAVILAN- EXTRAVILAN

CIRCULATII

CIRCULATIE CAROSABILA
SPATIU VERDE/ RIGOLE

REGLEMENTARI

ALINIAMENT EXISTENT (LIMITA CE DESPARTE DOMENIUL PUBLIC DE DOMENIUL PRIVAT)
ACCES AUTO IN INCINTA

FUNCTIUNI

TEREN EXTRAVILAN
UTR11- LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1

DIRECTIE DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
PUNCT REALIZARE FOTOGRAFIE

DISFUNCTIONALITATI

LIPSA IMBRACAMINTE ASFALTICA LATIME MAI MICA DE 7 M A DRUMULUI CAROSABIL PE ALOCURI

CONCLUZII

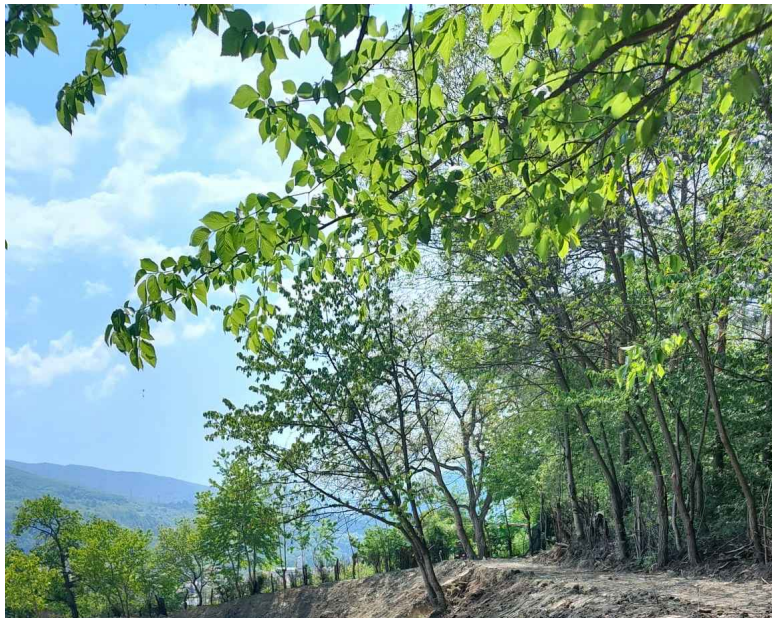
Parcellele studiate sunt incadrate in extravilan. Nefiind reglementate urbanistic prin PUG, este necesara elaborarea unui PUZ pentru stabilirea indicatorilor urbanistici si introducerea in intravilan. Amplasamentul este deservit de strada G. Cosbuc, care deverseaza spre strada Galean. Accesul pe loturi se face de pe acest drum neasfaltat care are o latime variabila necorespunzatoare. Terenurile supuse PUZ au o suprafata totala de 3488 mp si sunt libere de constructii. Categoria de folosinta existenta este *faneata*. Amplasamentul are potential pentru a dezvolta o functiune tip locuinta individuala, care se va integra in zona.

SUPRAFATA teren		3488 MP	
POT _{max}	CUT _{max}	-	-
H _{max. streasina}	REGIM INALTIME max	-	-

IONUT DASCALU

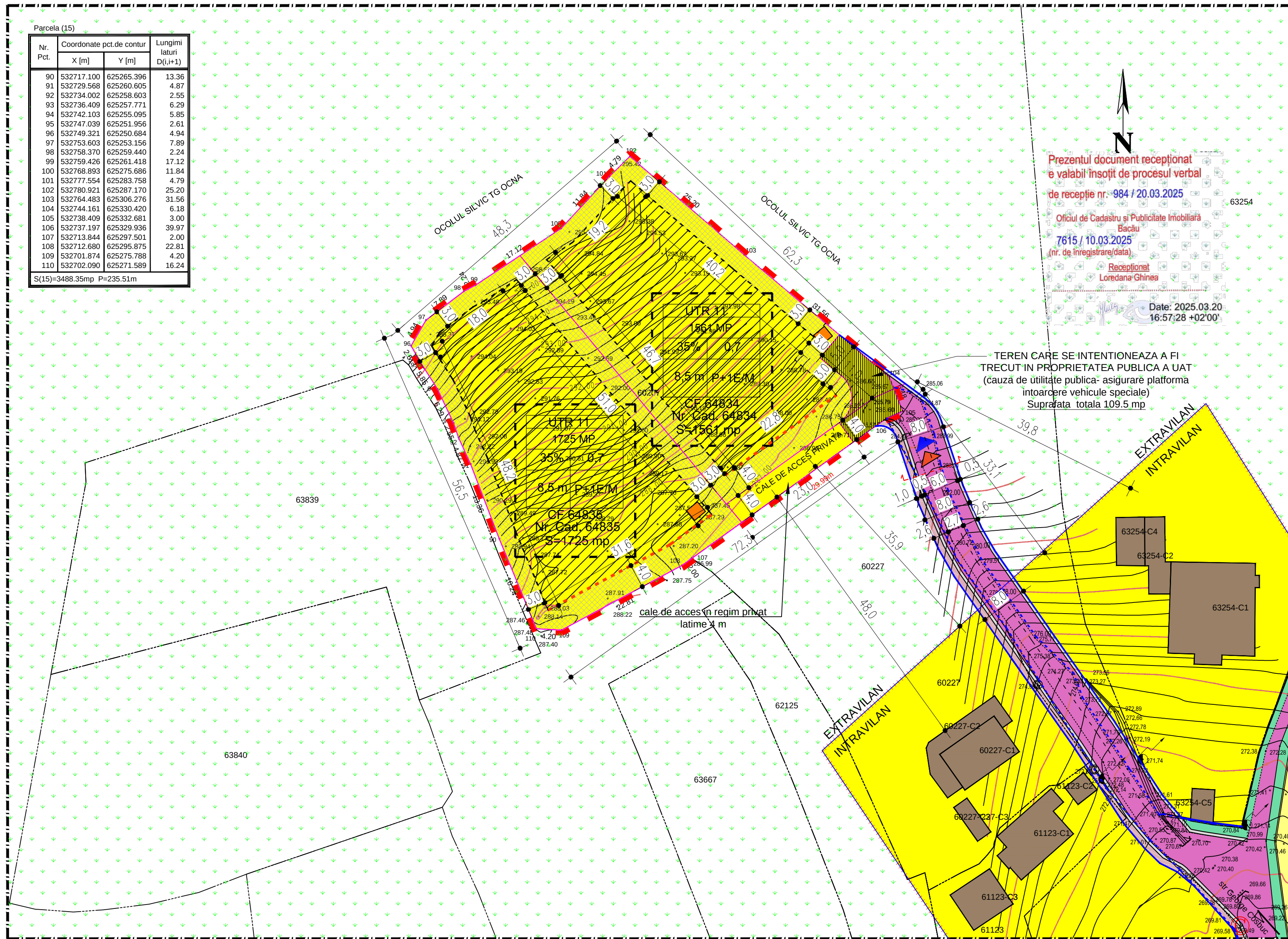
Dasclu Ionut, RO-BC-F 0024, categoria B

Digitally signed by IONUT DASCALU
DN: cn=IONUT DASCALU, sn=DASCALU,
givenName=IONUT,
serialNumber=201104209D447,
email=topograf_ionut_dascalu@yahoo.co
-opn, ou=ANCPPI & BC 0024,
l=COMANESTI, st=BACAU, c=RO
Date: 2025.03.06 14:28:08 +02'00'



<u>PROIECTANT GENERAL</u> S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J22/3891/2021 45207481		<u>Denumire proiect:</u> CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI RACORD UTILITATI		Pr. nr. 8/2024
				<u>Beneficiari:</u> ACUJBOAIE DAN- STELIAN SI DESAGA FLORINEL-DANIEL		Faza: PUZ
				<u>Adresa investitiei:</u> extravilan Targu Ocna, jud. Bacau, nr. cad. 64834 si nr. cad. 64835		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlul plansei: SITUATIA EXISTENTA		U2
SEF PROIECT	arh. urb. DIMITRIU ELENA		Data: 2025			
PROIECTAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU					
DESENAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU					

Parcela (15)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
90	532711.100	625265.396	13.36
91	532729.568	625260.605	4.85
92	532734.002	625258.603	2.57
93	532736.409	625257.771	6.29
94	532742.103	625255.095	5.85
95	532747.039	625251.956	2.61
96	532749.321	625250.684	4.94
97	532753.603	625253.156	7.89
98	532758.370	625259.440	2.24
99	532759.426	625261.418	17.12
100	532768.893	625257.686	11.84
101	532777.554	625238.758	4.79
102	532780.921	625287.170	25.20
103	532764.483	625306.276	31.56
104	532744.161	625330.420	6.18
105	532738.409	625332.681	3.00
106	532737.197	625329.936	39.97
107	532713.844	625295.501	2.00
108	532712.680	625297.875	22.81
109	532701.874	625275.788	4.20
110	532702.090	625271.589	16.24
S(15)=3488.35mp P=235.51m			



CONCLUSIONI

Edificabilul urmareste crearea unei coerente intre fondul deja construit din zona si cel care urmeaza a se construi astfel ca se propun retrageri de 4m de la aliniament (limita ce desparte domeniul public de domeniul privat)- latura sudica si retrageri de 3m fata de limitele laterale.

Pe latura posterioara se propune o retragere de 3 m.

Funcțiune propusa: **UTR 11- LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1.**

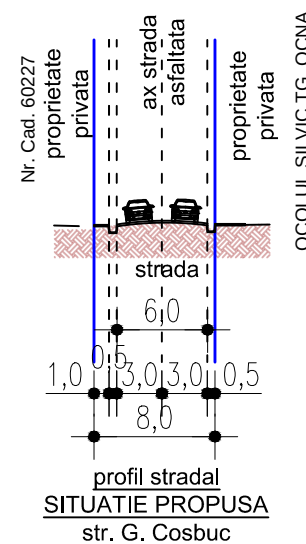
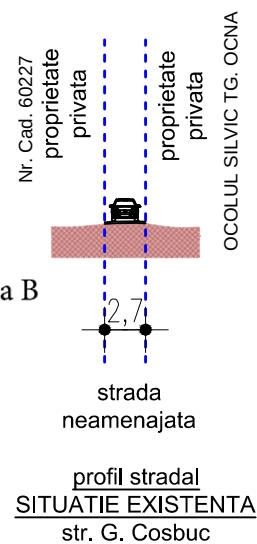
Suprafata minima spatii verzi= 25 % din suprafata parcelei.

In plansa de reglementari urbanistice se contureaza o suprafata unde se pot amenaja spatii verzi, in jurul edificabilului, unde se pot integra vegetatie inalta (arbori), medie (arbusti) si joasa (flori, gazon).

SUPRAFATA teren	
POT _{max}	CUT _{max}
H _{max.} coama	REGIM INALTIME max

IONUT
DASCALU

Dascalu Ionut, RO-BC-F 0024, categoria B



PROIECTANT GENERAL S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J22/3891/2021 45207481		Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALE, ANEXE SI RACORD UTILITATI		Pr. nr. 8/2024
				Beneficiari: ACUJBOAIE DAN- STELIAN SI DESAGA FLORINEL-DANIEL		Faza: PUZ
				Adresa investitiei: extravilan Targu Ocna, jud. Bacau, nr. cad. 64834 si nr. cad. 64835		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE		U3
SEF PROIECT	arh. urb. DIMITRIU ELENA		Data: 2025			
PROIECTAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU					
DESENAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU					