

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind avizarea Planului urbanistic Zonal pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna,
extravilan, având nr cad. 63805 pentru investitia
„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”

Primarul orașului Târgu Ocna, județul Bacău

Luând în considerare :

- Referat de aprobare nr. 2261 din 18.02.2026 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. 2262 din 18.02.2026;
- Solicitarea SC Mardag Construct SRL, Înregistrată la Primăria orașului Târgu Ocna nr. 2065 din 16.02.2026;
- Avizul de oportunitate nr. 01 din 08.04.2024 înregistrat cu nr. 3570 din 08.04.2024;
- Raportul de informare și consultare a publicului – etapa I, înregistrat cu nr. 4957 din 01.04.2024;
- Punctul de vedere al serviciului urbanism și amenajarea teritoriului – etapa I, înregistrat cu nr. 4958 din 01.04.2024;
- Raportul de informare și consultare a publicului – etapa II, înregistrat cu nr. 7098 din 22.05.2024;
- Punctul de vedere al serviciului urbanism și amenajarea teritoriului – etapa II înregistrat cu nr. 7099 din 22.05.2024;

Având în vedere:

- prevederile art. 25, alin. 1), art. 26, art 47, art. 47¹, alin 1) si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin.2) din Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări;
- 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 Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu modificări și completări.

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 modificări și completări.

PROPUNE

Art.1 Avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul având număr cadastral 63805, situat în extravilanul Oraşului Târgu Ocna, pentru investiţia „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente şi utilităţi*”, beneficiar SC MARDAG CONSTRUCT SRL;

Art.2 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, spaţiu locativ coordonare asociaţiei de proprietari, cadastru-agricultură, protecţie civilă din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului.

Art.3 Prezenta hotărâre poate fi contestată în condiţiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.4. În temeiul art. 197 si art. 198, alin.2) din Ordonanţa de urgenţă nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituţiei Prefectului – judeţul Bacău, Primarului oraşului Târgu Ocna, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat şi va fi adusă la cunostinţă publică, conform prevederilor legale.

INITIATOR,

PRIMARUL ORASULUI TÂRGU OCNA
Cristian Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI
Corina VĂSOIU

REFERAT DE APROBARE
al Proiectului de hotărâre privind avizarea Planului urbanistic Zonal
pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 63805 pentru investitia
„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”

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 extravilanul orașului Târgu Ocna având nr cad. 63805**, 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 că: *“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 Hotărârea Guvernului 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 nr. 2065/16.02.2026 a SC MARDAG CONSTRUCT SRL a procedat la derularea procedurilor legale pentru întocmirea PUZ –ului și obținerea avizelor pentru investiția solicitată: *„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”*. În acest sens a verificat documentația depusă de beneficiar 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. 2262 din 18.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind avizarea Planului urbanistic Zonal
pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 63805 pentru investitia
„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”

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. 17 din 27.03.2023 eliberat de Primăria orașului Târgu Ocna, i s-a solicitat SC Mardag Construct SRL, prezentarea unei documentații P.U.Z. pentru „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități*”. Imobilul teren pentru care se solicită documentația PUZ sunt situate în orașul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 63805, jud. Bacău.

Obiectul documentației Plan Urbanistic Zonal – Proiect 01/2024 întocmit de S.C. Prodomus 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.

Terenul în suprafață totală de 4774,64 mp este proprietatea SC Mardag Construct SRL potrivit Contractului de alipire autentificat sub nr 2966 din 06.08.2019 la Biroul Notarial LEX VOLUNTATIS, si este situat in extravilanul localitatii in vecinătatea UTR 15 - LMr – subzonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P+1.

„Zona instituții publice și servicii”

Subzone propuse : - Subzonă unități turistice - ISt

- Subzonă unități de servicii - ISsr

- Subzonă unități comerciale - ISco

- Subzonă unități alimentație publică - ISap

Terenul care face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 4774 mp din care : 29.36 mp situați în intravilanul orașului Târgu Ocna, și 4744,64 mp situați în extravilanul localității, în limita teritoriului administrativ al acesteia, adiacent UTR 15- subzona de locuit exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P,P+1, cu caracter rezidențial (LMr). Terenul se suprapune cu zona protejată Natura 2000 și cu zona de protecție a SN Transgaz, astfel că zona studiată se reduce la 3095,13 mp.

Pentru extinderea suprafeței de intravilan de la 29.36 mp la 3095,13 mp și crearea unei zone cu construcții de turism - Ist, servicii – ISsr, comerciale – Isco și alimentație publică - ISap, în complex turistic, se va avea în vedere reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat.

Accesul la teren se realizează din DN 12 B 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 realizarea unui puț forat, 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 proiectiei vizuale; sau împrejmuiri 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. 40 %
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI CU CONSTRUCȚII- max. 1.2
- Regim de înălțime max propus - P+1E
- Înălțimea maximă la coamă– 10,0 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 20.03.2024 și în data de 24.04.2024 s-a afișat la avizierul primăriei, avizierul din Piațeta Regina Maria și pe site-ul www.orasul-targuocna.ro anunțurile înregistrate cu nr. 4957 din 20.03.2024 și nr. 7098 din 24.04.2024, prin care se aducea la cunoștința cetățenilor că beneficiarul SC Mardag Construct SRL 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.

Dupa 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. 7098 din 22.05.2024.

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.

În data de 16.02.2026, SC Mardag Construct SRL a depus solicitarea de avizare prin act administrativ documentația *„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”*. Documentația este însoțită de avize și acorduri emise conform legislației în vigoare. Solicitantul atașează la solicitare, documentul emis de către Direcția Județeană de Mediu Bacău prin care se precizează că în urma analizei documentației aferentă obiectivului de investiții în Comitetul Special Constituit nu este necesară evaluarea de mediu, urmând ca planul să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu, iar decizia etapei de încadrare să fie emisă în 10 zile calendaristice de la data de 11.02.2026.

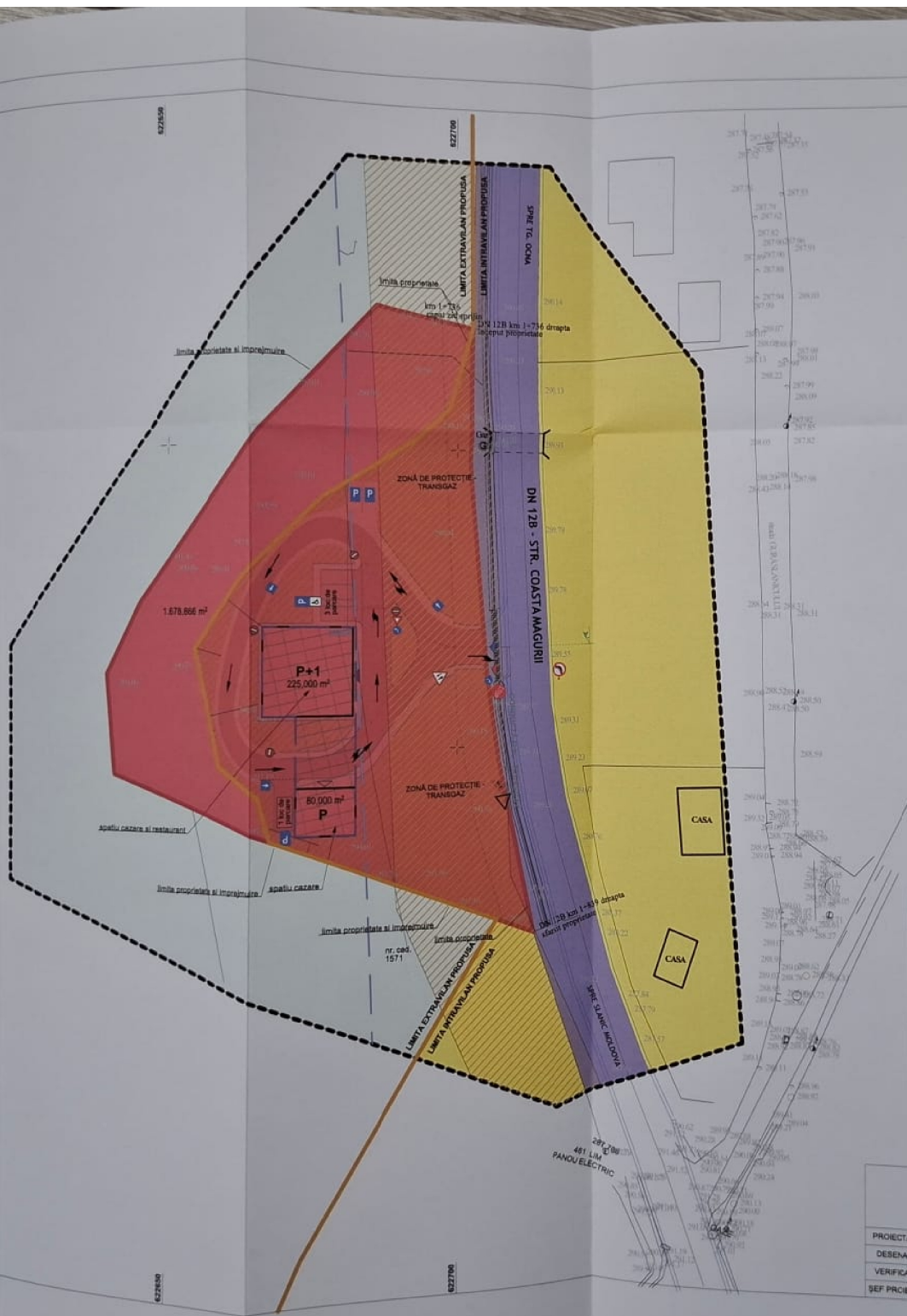
Dupa eliberarea Avizului unic de către Consiliul județean, beneficiarul va solicita Consiliului local aprobarea documentației PUZ.

Față de cele prezentate supunem aprobării Consiliului Local avizarea documentației PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru *„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”*, beneficiar SC Mardag Construct SRL, extravilan, având nr cad. 63805, oraș Târgu Ocna, jud Bacău în vederea eliberării Avizului Unic al Consiliul Județean Bacău.

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

Arhitect sef,

Roxana-Elena VOLEANSCHI



- P.U.Z. PLA
- JUD. BACĂU, NR.
- ORAȘ TÂRGU OC
- 3.1 REGLEM
- Sup
amplasam
- LEGENDĂ:
- LIMITE
- LIMITĂ AMPLASAMENT
 - LIMITĂ AMPLASAMENT
 - LIMITĂ INT
- ZONIFICAR
- INTRAVILAN
- ZONĂ LOCUINȚE
 - ZONĂ INDUSTRIALĂ
- EXTRAVILAN
- EXTRAVILAN
 - ZONĂ DE PROTECȚIE
- STRĂZI
- ZONĂ CĂI DE AMENAJARE
 - ACCES AUTO P
 - ACCES PIETON
 - ACCES ÎN CLĂD

ARHITECT
2447
Marian
CĂTUNEANU

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		Suprafata totala	% din total	Suprafata
	Suprafata	% din total			
ZONA LOCUINȚE SI FUNCTII COMPL	4280,00	27,82	4280,00	27,82	4280,00
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	1809,66	11,74	1809,66	11,74	1809,66
EXTRAVILAN	9297,21	60,43	9297,21	60,43	9297,21
TOTAL ZONA STUDIATA	15386,92	100,00	15386,92	100,00	15386,92
EXTRAVILAN	4744,64	30,89	4744,64	30,89	4744,64
INTRAVILAN	29,36	0,19	29,36	0,19	29,36
CONSTRUCTII (5 construite)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA NATURA 2000	1679,67	10,91	1679,67	10,91	1679,67
ALTE PIETONALE ACCESE, PARCARI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SPATIU PLANTAT IN INCINTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL TERENI	4774,00	100,00	4774,00	100,00	4774,00



PROIECTANT GENERAL
S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACĂU
Nr. înregistrare P.C. 204 / 2337 / 1992

BENEFICIAR: S.C. MARDAG CONSTRUCT S.R.L.
NICOLETA
AMPLASAMENT: JUD. BACĂU, ORAȘ TÂRGU OC
CAD. 63808

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, M
BRANZAMENTE SI LUTSITA

TITLU PLANȘĂ:
REGLEMENTĂRI URBAN
- ZONIFICARE -

PROIECTAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU
DESEINAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU
VERIFICAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU
ȘEF PROIECT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU

SCALA: 1:500
DATA: 2024

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOȘTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării:
CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI UTILITATI
- Amplasament : **JUD. BACĂU, ORAȘ TÂRGU OCNA, NR. CAD. 63805**
- Beneficiari: **S.C. MARDAG CONSTRUCT S.R.L. prin ZAVATE NICOLETA**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2024**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 17 din 27.03.2023, emis de Primăria Orașului Târgu Ocna terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de 4774,00 mp, se află în jud. Bacău, oraș Târgu Ocna, nr. cad. 63805 având următorul **regimul juridic**:

„Terenul este situat în intravilanul și extravilanul localității și este proprietatea solicitantului potrivit Contractului de alipire autentificat sub nr. 2966 din 06.08.2019 la Biroul Notarial LEX VOLUNTATIS.

Din Extrasul de Carte Funciară emis la data 06.03.2023 cu nr. 7204 nu rezultă sarcini înscrise pentru imobilul teren proprietatea SC MARDAG-CONSTRUCT SRL cu suprafața de 4774mp situat în Orașul Târgu Ocna, nr. cadastral 63805 , jud. Bacău.

Regim special: terenul proprietate cu o suprafață totală de $S=4774,00$ mp se află parțial (1678,87 mp) în zona protejată NATURA 2000 Imobilul nu se afla în zona de protecție a unui monument istoric (distanțe conform PUG) ”.

1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul proiectului constă în realizarea unui complex turistic, împrejmuire și branșamente utilități. Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizat obiectivul de investiție este situat în extravilan orașului iar funcțiunea acestuia este incompatibilă, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea în intravilan a terenului și schimbarea funcțiunii din „EXTRAVILAN – FÂNEAȚĂ” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” pentru suprafața de 4744,64mp din care se reduce suprafața de 1678,87 mp, afectată de interdicția generată de NATURA 2000, pentru suprafața de teren de 29,36 mp aparținând de asemenea beneficiarului având funcțiunea de „ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” se propune de asemenea schimbarea funcțiunii în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” în vederea întregirii suprafeței cu aceasta funcțiune.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 15 383,92mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 4774,00 mp conform Act de alipire Nr. 2966 din 06.08.2019, iar suprafața

de teren reglementată va fi 4774,00mp, din care se scade terenul aferent NATURA 2000 în suprafața de 1678,87 mp astfel încât suprafața ce va fi reglementată va avea $S = 3095,13$ mp.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 17 din 27.03.2023 emis de Primărie Orașului Târgu Ocna.
- Planul Urbanistic General al orașului Târgu Ocna, aprobat prin H.C.L. Târgu Ocna nr. 39 din 2021.
- Studiu geotehnic aferent proiectului: „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente si utilități*”, elaborat de S.C. ECO POLSE TERRAS S.R.L. prin ing. geolog. Mioara Lăcrămioara Paralescu și verificat la cerința Af.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață de 4774,00mp, iar suprafața de teren reglementată 3095,13mp. Terenul este proprietatea SC MARDAG-CONSTRUCT SRL, și nu există înscriri privitoare la sarcini.

2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

2.1.3 Date privind evoluția zonei

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Târgu Ocna.

Din punct de vedere cronologic, zona studiată era amplasată la marginea orașului, iar odată cu trecerea timpului s-a dezvoltat ca zonă destinată locuințelor individuale.

În prezent zona dispune de locuințe individuale.

2.1.4 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona nu a avut o dezvoltare aparte ci doar reabilitarea clădirilor.

2.1.5 Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului se poate dezvolta ca zonă pentru instituții publice și servicii - subzonă de turism și comerț datorită peisajului și fondului forestier prezent.

2.2 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al orașului Târgu Ocna.

Amplasamentul beneficiarului în suprafață de 4774,00 mp este situat în extravilanul orașului Târgu Ocna.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu, în suprafață de 15 383,92mp, este cuprinsă în teritoriul administrativ al orașului Târgu Ocna.

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform studiului geotehnic întocmit de S.C. POLSE TERRAS S.R.L. prin ing. geolog. Mioara Lăcrămioara Paralescu și verificat la cerința Af:

Orașul Târgu Ocna s-a dezvoltat pe cele două maluri ale râului Trotuș, amonte și aval de confluența cu râul Slănic, în zona în care Trotușul, ieșind din tronsonul de semi-defileu dintre Culmea Berzunți la nord-est și Plaiurile Slănicului la sud-vest, formează o vale cu o deschidere de 1,0 - 1,5 km, înainte de intrarea în Depresiunea Casinului.

În conformitate cu normativul P 100-1 / 2013 - Cod de proiectare seismică, orașul Târgu Ocna se încadrează astfel:

- accelerația de vârf a terenului $a_g = 0,35g$;
- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț în zona orașului Târgu Ocna este de $-0,90\text{ m} + -1,00\text{ m}$ de la cota terenului conform STAS 6054 / 77 - „Adâncimi maxime de îngheț”.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol având un interval mediu de recurență $IMR = 50$ ani este, conform normativului de proiectare CR 1-1-3/2012, $s_{0,k} = 2,0\text{ kN/mp}$ în zona orașului Târgu Ocna.

Acțiunea vântului în zona Târgu Ocna este $b = 0,6\text{ kPa}$, conform cu normativul de proiectare CR 1-1-4/2012.

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea aerilor naturale protejate.

2.4 – CIRCULAȚIA

Situație existentă:

Strada Coasta Măgurii (drum asfaltat), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate medie din punct de vedere al traficului rutier, o lățime de 6,65m.

Trama stradală nu dispune de trotuare, de iluminat public, de sistem de preluare a apelor meteorice cât și de alimentare cu apă și canalizare.

Situația propusă:

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare amenajări rutiere. Singura intervenție în ceea ce privește siguranța circulației, va fi instalarea indicatorului B2- „Oprire” la ieșirea de pe amplasament în DN12B – Strada Coasta Magurii.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din DN12B – Strada Coasta Magurii.

Vor fi asigurate pentru obiectivul de investiție de pe amplasamentul beneficiarului, 6 locuri de parcare (5,00 x 2,50m), din care un loc destinat persoanelor cu dizabilități. Acest loc are dimensiunea de 5,00x3,80 (1,30m reprezentând zona de acces în autovehicul).

2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G. Târgu Ocna, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă instituții publice și servicii, extravilan – fânață, și zonă pentru circulația rutieră și amenajări aferente.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: extravilan fânață.

2.5.2 – Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominată de fânață conform PUG Târgu Ocna, iar adiacent ei, locuințe individuale.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este redus.

2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit dispune de clădiri bine întreținute.

2.5.5 – Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Zona nu dispune de serviciile necesare funcțiunii de locuințe individuale.

2.5.6 – Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) se face remarcată prin prezența unei păduri în apropiere.

2.5.7 – Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru orașul Târgu Ocna.

2.5.8 – Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă următoarea disfuncționalitate:

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Funcțiunea existentă în PUG este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiție.	Prin realizarea P.U.Z.-ului, funcțiunea zonei va fi schimbată din „extravilan – fâneată” în „zonă instituții publice și servicii” pentru suprafața de $S= 3095,13$ mp., iar pentru $S=29,36$ mp din „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare” în „zonă instituții publice și servicii”.
REȚELE ȘI UTILITĂȚI	Nu există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare în dreptul proprietății beneficiarului.	Pentru a soluționa această disfuncționalitate beneficiarul va realiza un puț forat pentru alimentarea cu apă și un bazin vindajabil închis etanș pentru canalizare

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 17 din 27.03.2023 emis de Primăria Orașului Târgu Ocna, amplasamentul nu dispune de utilitățile necesare (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare, rețea de gaze naturale).

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin realizarea unui puț forat.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin realizarea unui bazin vindajabil închis etanș.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în apropiere.

2.7 – PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Relația cadru construit - cadru natural se definește prin următoarele:

- investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând dezvoltarea urbanistică a teritoriului.
- terenul ce va fi reglementat în suprafața de $S= 3095,13$ mp nu include suprafața aferentă NATURA 2000.

2.8 – OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona se va dezvolta prin oferirea unor noi servicii de turism, comerț și recreere. Acest lucru va conduce automat la crearea de noi locuri de muncă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul introducerii în intravilan a terenului și schimbarea funcțiunii din „EXTRAVILAN – FÂNEAȚĂ” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” pentru suprafața de S= 3095,13 mp. iar pentru S=29,36 mp inclusă în suprafața totală a terenului beneficiarului schimbarea din „ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este proprietatea S.C. MARDAG CONSTRUCT S.R.L., și nu există înscrisuri privitoare la sarcini.
- terenul este liber de construcție și are o declivitate de la est spre vest

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european
- o zonă propice dezvoltării turismului
- noi locuri de muncă

3.2 – PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General al orașului Târgu Ocna, aprobat prin H.C.L. Târgu Ocna nr. 39 din 2021, amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren extravilan limitrof UTR15

Funcțiunea dominantă: EXTRAVILAN - FÂNEAȚĂ

3.3 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor complexelor turistice, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție urbanistică unitară.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

Zone incluse în zonarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	Apă	• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi • Colectarea apelor uzate prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare al municipiului • Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele
	Sol	
	Aer	

		• Deșeurile provenite din grădini vor fi transformate în compost printr-o pubeză specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului
--	--	---

Depozitarea controlată a deșeurilor

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșeuri nepericuloase, urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșeuri generate de amplasament sunt:

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / ambalaje din plastic
- ambalaje din sticlă

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție

Nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Prin lucrările propuse zona va fi reamenajată și reabilitată atât din punct de vedere peisagistic cât și urban.

3.4 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În urma faptului că noua investiție nu va genera un trafic major, iar strada Coasta Măgurii din care se face accesul răspunde exigențelor actuale, nu sunt necesare intervenții. La ieșirea de pe amplasament în strada va fi montat indicatorul rutier B2 – „Oprire”

Vor fi asigurate pentru obiectivul de investiție de pe amplasamentul beneficiarului, 6 locuri de parcare (5,00 x 2,50m), din care un loc destinat persoanelor cu dizabilități. Acest loc are dimensiunea de 5,00x3,80 (1,30m reprezentând zona de acces în autovehicul).

3.5 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața zonei studiate este de 15 383,92mp, din care suprafața zonei de amplasament 4774,00mp, cu încadrarea de folosință actuală: extravilan fâneată din care suprafața reglementată 3095,13,00mp, astfel încât doar pe aceasta suprafață a amplasamentului să poată fi realizate construcții, suprafața de S= 1678,87 mp fiind situată în zona protejată NATURA 2000.

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren extravilan, fâneată.

Poziția clădirii în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 25,32m față de limita NATURA 2000 și de 54,65 m față de limita de proprietate din nord;
- la o distanță de 4,21 mp, 8,53m, respectiv 8,08 față de limita NATURA 2000 și de 28,90 m față de limita de proprietate din vest;
- la o distanță de 30,95 m față de limita de proprietate din est, respectiv 32,24 m față de ax drum DN12B – Strada Coasta Măgurii;
- la o distanță de 2,09m față de limita de proprietate din sud;

Regimul de aliniere – nu este cazul întrucât clădirea propusă nu va fi poziționată în primul plan spre stradă.

Funcțiunile propuse sunt:

Prin prezentul PUZ se solicită introducerea în intravilan a terenului și schimbarea funcțiunii din „EXTRAVILAN – FÂNEATĂ” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” pentru

suprafața de 3095,13mp, iar pentru suprafața de 29,36mp inclusă, din „ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”.

Suprafața spațiului verde aferentă amplasamentului va fi de minim 1795,23 mp reprezentând 37,60% din total.

BILANT TERITORIAL					
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafata(mp)	% din total	Suprafata(mp)	% din total
ZONA STUDIATA	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL	4280,05	27,82	4280,05	27,82
	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	0,00	0,00	3095,13	20,12
	ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	1806,66	11,74	1806,66	11,74
	EXTRAVILAN	9297,21	60,43	6202,08	40,32
	TOTAL ZONA STUDIATA	15383,92	100,00	15383,92	100,00
AMPLASAMENT	EXTRAVILAN	4744,64	99,39	1678,87	35,17
	INTRAVILAN	29,36	0,61	3095,13	64,83
	CONSTRUCTII (S construit)	0,00	0,00	305,00	6,39
	ZONA NATURA 2000	1678,87	35,17	1678,87	35,17
	ALEI PIETONALE ACCESE, PARCARI	0,00	0,00	994,90	20,84
	SPATIU PLANTAT IN INCINTA	0,00	0,00	1795,23	37,60
	TOTAL TEREN:	4774,00	100,00	4774,00	100,00

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

- Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj
- POT maxim admis → 40,00%
- CUT maxim admis → 1,2

3.6 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin realizarea unui puț forat

Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin realizarea unui bazin vindajabil închis etanș

În incintă vor fi prezente următoarele colectoare după cum urmează:

1. Colectoare de canalizare a apelor menajere

Apele uzate menajere rezultate de la instalațiile interioare sunt preluate de caminele menajere exterioare, și conduse la rețeaua de canalizare. Pe colector se vor amplasa cămine de vizitare la intersecții și schimbări de direcții.

2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe învelitoarea construcției:

Preluarea apelor meteorice de pe acoperiș se realizează printr-un sistem clasic, realizat din receptori terasă prevăzuți cu parafrunzar metalic și coloane de coborâre montate perimetral pe clădire. Coloanele sunt realizate din țevă de canalizare care deversează în spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă.

Instalațiile electrice interioare vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

Telecomunicații

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărirea comunală

Preluarea deșeurilor menajere provenite din activitățile ce se vor desfășura se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

3.7 – PROTECȚIA MEDIULUI

Deșeurile rezultate sunt:

- deșeuri menajere, respectiv deșeuri provenite din activități specifice funcțiunii de servicii (comerț și turism). Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată. Vor fi preluate preiodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Mentținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

APE

Ape de suprafață

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșeizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafată.

AER

Activitățile și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

SOL

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșare a canalizării exterioare asigură protecția mediului.

NIVELUL FONIC

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

3.8 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- nu vor fi efectuate lucrări de utilitate publică

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes național
- proprietate publică de interes național - Romsilva
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- teren NATURA 2000 1678,87 mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul prezentei documentații este introducerea în intravilan a terenului și schimbarea funcțiunii din „EXTRAVILAN – FÂNEATĂ” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” pentru suprafața de 3095,13mp, iar pentru suprafața de 29,36mp inclusă, din „ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”.

Totodată, în urma realizării investiției, zona va fi sistematizată pentru crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor impuse de:

- încadrarea în Planul Urbanistic General

5. ANEXE

- | | | |
|--------|---|--------------|
| - U1 | - Plan de încadrare în zona - Extras din P.U.G. | Scara 1:5000 |
| - U2 | - Situație existentă | Scara 1:500 |
| - U3.1 | - Reglementări urbanistice - Zonificare | Scara 1:500 |
| - U3.2 | - Reglementări urbanistice – Ilustrare urbană | Scara 1:500 |
| - U4 | - Reglementări echipare edilitară | Scara 1:500 |
| - U5 | - Proprietatea asupra terenurilor | Scara 1:500 |

Șef proiect,
arh. Marian CATUNEANU



Întocmit,
arh. Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. 15

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.Z. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. Târgu Ocna nr. 39 din 2021.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru amplasamentul în cauză, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de „Reglementări Urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea în intravilan a terenului și schimbarea funcțiunii din „EXTRAVILAN – FÂNEAȚĂ” în „**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**” pentru suprafața de 4744,64mp din care se reduce suprafața de 1678,87 mp, afectată de interdicția generată de NATURA 2000, pentru suprafața de teren de 29,36 mp aparținând de asemenea beneficiarului având funcțiunea de „**ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” se propune de asemenea schimbarea funcțiunii în „**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**” în vederea întregirii suprafeței cu aceasta funcțiune.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 15 383,92mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 4774,00 mp conform Act de alipire Nr. 2966 din 06.08.2019, iar suprafața de teren reglementată va fi 4774,00mp, din care se scade terenul aferent NATURA 2000 în suprafața de 1678,87 mp astfel încât suprafața ce va fi reglementată va avea S= 3095,13 mp.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate construcțiile propuse, orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente complexului turistic și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura pentru obiectivele de investiție. Toate lucrările se vor face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Amplasamentul va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 250 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P+1.

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate.
- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate
- construcția va fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”

POT max admis = 40%,

CUT max admis = 1,2

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00m între fondul construit, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Este interzisă amplasarea garajelor la sol la o distanță mai mică de 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 25,32m față de limita NATURA 2000 și de 54,65 m față de limita de proprietate din nord;

- la o distanță de 4,21 mp, 8,53m, respectiv 8,08 față de limita NATURA 2000 și de 28,90 m față de limita de proprietate din vest;

- la o distanță de 30,95 m față de limita de proprietate din est, respectiv 32,24 m față de ax drum DN12B – Strada Coasta Magurii;

- la o distanță de 2,09m față de limita de proprietate din sud;

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejmuiri

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IV. - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzonă unități turistice - Ist

Subzonă unități de servicii - ISsr

Subzonă unități comerciale ISco

Subzonă unități alimentație publică ISap

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț și servicii,
- spații verzi amenajate,
- accese pietonale, carosabile,
- parcaje

Utilizare funcțională:

- funcțiuni turistice
- funcțiuni comerciale
- funcțiuni de cultură
- funcțiuni de sport
- modernizări, reparații și întrețineri la clădirile existente
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii

Utilizări adminise cu condiționări:

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament.

Utilizări interzise

Este interzisă realizarea de:

- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice - unități / servicii de mică industrie sau cu profil agricol (art.12 și art.14 din R.G.U. și CAP. II pct. 5.3 și 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism;
- construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zona;
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioșcuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale.
- plantații înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele de arhitectura sau desfășurarea în bune condiții a circulației auto;
- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, distanța care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor sau ale casei scării.

Șef proiect:
arh. Marian CATUNEANU



Întocmit.
arh. Marian CATUNEANU





ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA



Strada Trandafirilor, nr. 1
E-mail: primaria@orasul-targuocna.ro
Web: www.orasul-targuocna.ro
C.U.I. : RO 4278620
Nr. 3570 din 08.04.2024

Tel.: (+40) 234 344 114
(+40) 729 995 923
Fax: (+40) 234 344 115

AVIZ DE OPORTUNITATE

emis in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001
privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata
nr.01 din 08.04.2024

pentru întocmire:

CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI

extravilan oraș Târgu Ocna, jud. Bacău – Nr. CAD și C.F. 63805

I. Inițiatorul elaborării documentației de urbanism :

SC MARDAG CONSTRUCT SRL, cu sediul în Sat Caraculău, Com. Bârsănești, jud. Bacău

II. Scopul documentației de urbanism si investitii promovate:

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul detalierii condițiilor tehnice, juridice și economice cuprinse în Certificatul de urbanism nr. 17 / 27.03.2023, pentru întocmirea documentației de urbanism „Întocmire PUZ+RLU „CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” , extravilan oraș Târgu Ocna, jud. Bacău – Nr. CAD și C.F. 63805 , ca urmare a cererii înregistrate la Primăria orașului Târgu Ocna, sub nr. 3570 din 01.03.2024.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petentului, ci un drept prevăzut prin lege, o procedură la dispoziție pentru care acesta poate opta liber, în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții.

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației.

Potentul poate alege și opțiunea asocierii cu alte persoane interesate, proprietari din zonă sau entități economice interesate, pentru inițierea în comun a P.U.Z.

III. Date de identificare pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- Denumirea proiectului : În scopul corectei identificări a zonei studiate , în toate piesele scrise și desenate , precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare , documentația va purta titlul :

„CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”.
inițiator SC MARDAG CONSTRUCT SRL.

- Beneficiarul : Beneficiarul documentației P.U.Z. este unitatea administrativ-teritorială , respectiv orasul Zimnicea .

Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local , chiar dacă a fost finanțată din surse private, nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia .

- Faza de întocmire : P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) și R.L.U. (Regulament local de urbanism aferent). Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică .

1.Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Suprafata totala de teren fâneată $S= 4774$ mp, în orasul Târgu Ocna, extravilan.Vecinatati: la nord=16.86 m ROMSILVA; la sud=79.04 m- Dragomir Elisaveta; la est=104.97 m – DN 12B; la vest=96,31 m- ROMSILVA.

2.Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului conform PUG aprobat prin HCL nr. 39 din 2001:

- Teren extravilan și Lmr – Subzonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P+1

Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarului :

-Zona instituii publice și servicii

2.1. Condiții pentru asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile:

2.1.1. Se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (aliniera la stradă a clădirilor, cotate precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale; retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei).

2.1.2. Se vor preciza indicii de control urbanstic POT, CUT, aliniament, aliniere, retragerii laterale, regimul de inaltime (Rh), inclusiv exprimarea în metri la coama si cornisa a constructiilor edificabile indiferent de functiunea acestora.

2.1.3. Se va prevedea în RLU faptul ca indiferent de modificarile (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobarii PUZ se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, Rh, retragerile fata de limitele de lot, aliniament, aliniere, etc.) stabiliti prin regulament local de urbanism aferent PUZ.

2.1.4. Zonificarea se va realiza specific pentru faza PUZ, fără a fi necesară indicarea unei anumite forme sau amplasări prestabilite a eventualelor construcții.

2.1.5. Se va menține structura și denumirea zonelor funcționale stabilite prin P.U.G. Târgu Ocna și R.L.U. Târgu Ocna aflat în valabilitate.

Dacă este cazul se vor putea introduce subzone funcționale noi. tratate ca subzone ale funcțiunilor utilizate în P.U.G. Târgu Ocna .

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. va avea la bază prevederile pentru zona funcțională „Zona instituții publice și servicii” din Regulamentul local de urbanism al orașului Târgu Ocna (R.L.U. Târgu Ocna .)

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) de întocmire a documentatiei de urbanism faza P.U.Z și R.L.U.:

-zonificare funcțională:teren curți-construcții 4774 mp

-zonificare (funcțiuni menținute și propuneri):

se propune funcțiunea Zona instituții publice și servicii

-indicatori propuși: -se propune POT max=40% și CUT max=1.20

-aliniearea și retragerea construcțiilor se va face conform Regulamentului de Urbanism.

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

- Se va avea în vedere numărul mare de autoturisme generate de noua investiție și se vor propune locuri de parcare/stationare. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

-echiparea cu utilități: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, zona este dotată cu rețele de :apa, energie electrică, telefonie

-propuneri vizând protecția mediului:conform legislației de mediu în vigoare

a) Se va acorda o atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații cu arbori pe spațiile verzi propuse.

b) Spații verzi vor fi realizate pe cât posibil în mod compact și prin plantatii de arbori cu indicarea speciei.

c) Documentația va conține estimarea necesarului pentru următoarele categorii de utilități:

- necesarul de apă;

- cantitatea de ape uzate menajere;

- cantitatea de ape pluviale necesar a fi evacuate;

- energie electrică;

- gaze naturale

d) Se va preciza complet soluția de canalizare / colectare a apelor reziduale menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/strazilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

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

- Conform Certificat Urbanism nr.17 din 27.03..2023

7.Obligațiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului .

-Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a orașului Târgu Ocna nr.57 din 25.10.2012.

În acest sens, se va depune documentația în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe), pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei.

-Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism elaborat pe suport topografic

Documentatia PUZ si RLU va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si in conformitate cu modelele de panouri pentru anunturi ce vor fi afisate pe teritoriul zonei tratate in P.U.Z, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 .

9. Concluzii și recomandări:

Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea procedurilor pentru întocmire: „CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” , extravilan oraș Târgu Ocna, jud. Bacău – Nr. CAD și C.F. 63805, inițiator SC MARDAG CONSTRUCT SRL, în condițiile respectării prevederilor prezentului.

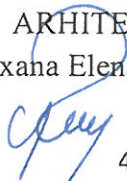
Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate, a celor impuse prin Certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Prezentul aviz prealabil de oportunitate a fost întocmit în două exemplare, un exemplar la solicitant și un exemplar la Primăria orașului Târgu Ocna .

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 17 din 27.03..2023, emis de primaria orașului Târgu Ocna.

PRIMAR,
Cristian Aurelian Clubotaru



ARHITECT SEF,
Roxana Elena Voleanschi





ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA



Strada Trandafirilor, nr. 1
E-mail: primaria@orasul-targuocna.ro
Web: www.orasul-targuocna.ro
C.U.I. : RO 4278620
Nr. 4957 din 01.04.2024

Tel.: (+40) 234 344 114
(+40) 729 995 923
Fax: (+40) 234 344 115

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal

**“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI
UTILITĂȚI”, amplasament extravilan, oraș Târgu Ocna, jud Bacău, beneficiar
SC MARDAG CONSTRUCT SRL**

Având în vedere ORDINUL nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Având în vedere procedura prevăzută în HCL 57/25.10.2012 privind aprobarea Regulamentului local al Consiliului Local privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Se întocmește **Raportul informării și consultării publicului**, Etapa 1 – etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ și PUD aferent pentru documentația:

**Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC,
IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI:**

- Nr. de înregistrare: 4428/20.03.2024;
- amplasament extravilan, oraș Târgu Ocna, jud Bacău;
- beneficiar SC MARDAG CONSTRUCT SRL;
- proiectant S.C. PRODOMUS S.R.L.;

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișare pe site-ul oficial www.orasul-targuocna.ro al Primăriei Orașului Târgu Ocna începând cu data de 20.03.2024 a Anunțului privind demararea Etapei 1 ;
2. Afișarea la avizier a anunțului cu privire la lucrarea propusă dar și la avizierul din Piațeta Regina Maria;
3. Documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, cadastru-agricultură, după programul stabilit în Anunț;

4. Nici o persoană nu a solicitat consultarea documentației la sediul administrației, conform tabelului cu lista persoanelor care au solicitat consultarea documentației;
5. În data de 01.04.2024, ora 10.00 s-a organizat o dezbatere publică la sediul administrației publice, dezbatere la care nu s-a prezentat nici un cetățean.
6. De la data afișării la avizier și pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Târgu Ocna a anunțului privind Planul Urbanistic Zonal nu s-au înregistrat sesizări. Ca urmare nu au fost semnalate probleme, observații.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCL 57/25.10.2012 privind aprobarea Regulamentului local al Consiliului Local privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, corespunzător Etapei 1 – etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ și PUD, această Etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de emitere a avizului de oportunitate pentru documentația **Plan Urbanistic Zonal - "CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI"**, extravilan, oraș Târgu Ocna, jud Bacău, beneficiar SC MARDAG CONSTRUCT SRL, proiectant - S.C. PRODOMUS S.R.L.

PRIMAR,
Cristian-Aurelian CIUBOTARU

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Arhitect șef
Roxana-Elena VOLEANSCHI



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA



Strada Trandafirilor, nr. 1
E-mail: primaria@orasul-targuocna.ro
Web: www.orasul-targuocna.ro
C.U.I. : RO 4278620
Nr. 4958 din 01.04.2024

Tel.: (+40) 234 344 114
(+40) 729 995 923
Fax: (+40) 234 344 115

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

cu privire la Planul Urbanistic Zonal

“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”,
amplasament avînd nr. cad. 63805, oras Târgu Ocna, jud Bacău,
beneficiar **SC MARDAG CONSTRUCT SRL**

Documentatia propune încadrarea terenului într-un UTR IS – zonă institutii publice si servicii, ISst – subzona unități turistice, ISsr – subzona unități de servicii, ISco – subzonă unități comerciale, ISap – subzonă unități alimentație publică, analizarea zonei și stabilirea parametrilor urbanistici pentru realizarea investiției propuse proprietatea lui SC MARDAG CONSTRUCT SRL, în vederea dezvoltarii zonei.

Accesul la imobil se face direct din drumul national DN12B .

Terenul, în suprafață totală de 4774 mp din care 4744,64 mp, este situat în extravilanul orașului Târgu Ocna și 29.36 mp în intravilanul orașului Târgu Ocna și se dorește încadrarea terenului în UTR IS – zonă institutii publice si servicii, ISst – subzona unități turistice, ISsr – subzona unități de servicii, ISco – subzonă unități comerciale, ISap – subzonă unități alimentație publică. Folosința actuală a amplasamentului este fâneață și este identificat în extravilanul localității și în UTR 15 – Lmr – subzonă rezidențială cu clădiri de tp rural P, P+1. Terenul este liber de construcții.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 39/2001, zona propusă se află în perimetrul extravilan.

Potrivit prevederilor ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la documentația PUZ *“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”*, amplasament extravilan, oras Târgu Ocna, jud Bacău, se poate trece la etapa următoare, respectiv emiterea Avizului de Oportunitate.

Față de cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Hotărârii Consiliului Local Târgu Ocna nr.57/25.10.2012 privind aprobarea regulamentului local al Consiliului Local privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune emiterea Avizului de Oportunitate.

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**

Arhitect șef.

Roxana-Elena VOLEANSCHI

**PERSOANE CARE AU PARTICIPAT LA DEZBATEREA DOCUMENTATIEI PUZ
CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE,
BRANŞAMENTE ŞI UTILITĂŢI, extravilan, oraş Târgu Ocna, jud Bacău,
beneficiar SC MARDAG CONSTRUCT SRL,
proiectant - S.C. PRODOMUS S.R.L.**

[illegible]



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA



Strada Trandafirilor, nr. 1
E-mail: primaria@orasul-targuocna.ro
Web: www.orasul-targuocna.ro
C.U.I. : RO 4278620
Nr. 7098 din 22.05.2024

Tel.: (+40) 234 344 114
(+40) 729 995 923
Fax: (+40) 234 344 115

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal
**“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI
UTILITĂȚI”, amplasament extravilan, oraș Târgu Ocna, jud Bacău, beneficiar
SC MARDAG CONSTRUCT SRL**

Având în vedere ORDINUL nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Având în vedere procedura prevăzută în HCL 57/25.10.2012 privind aprobarea Regulamentului local al Consiliului Local privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Se întocmește **Raportul informării și consultării publicului**, Etapa II – etapa elaborării propunerilor PUZ și PUD aferent pentru documentația:

**Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC,
IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI:**

- Nr. de înregistrare: 6041/24.04.2024;
- amplasament extravilan, oraș Târgu Ocna, jud Bacău;
- beneficiar SC MARDAG CONSTRUCT SRL;
- proiectant S.C. PRODOMUS S.R.L.;

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișare pe site-ul oficial www.orasul-targuocna.ro al Primăriei Orașului Târgu Ocna începând cu data de 24.04.2024 a Anunțului privind demararea Etapei II ;
2. Afișarea la avizier a anunțului cu privire la lucrarea propusă dar și la avizierul din Piațeta Regina Maria;
3. Documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, cadastru-agricultură, după programul stabilit în Anunț;

4. Nici o persoană nu a solicitat consultarea documentației la sediul administrației, conform tabelului cu lista persoanelor care au solicitat consultarea documentației;
5. În data de 18.05.2024, ora 10.00 s-a organizat o dezbatere publică la sediul administrației publice, dezbatere la care nu s-a prezentat nici un cetățean.
6. De la data afișării la avizier și pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Târgu Ocna a anunțului privind Planul Urbanistic Zonal nu s-au înregistrat sesizări. Ca urmare nu au fost semnalate probleme, observații.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCL 57/25.10.2012 privind aprobarea Regulamentului local al Consiliului Local privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, corespunzător Etapei II – etapa elaborării propunerilor PUZ și PUD, această Etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația **Plan Urbanistic Zonal - "CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI", extravilan, oraș Târgu Ocna, jud Bacău, beneficiar SC MARDAG CONSTRUCT SRL, proiectant - S.C. PRODOMUS S.R.L.**



PRIMAR,

Cristian Aurelian CIUBOTARU

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**

Arhitect șef

Roxana-Elena VOLEANSCHI



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA



Strada Trandafirilor, nr. 1
E-mail: primaria@orasul-targuocna.ro
Web: www.orasul-targuocna.ro
C.U.I. : RO 4278620
Nr. 7099 din 22.05.2024

Tel.: (+40) 234 344 114
(+40) 729 995 923
Fax: (+40) 234 344 115

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

cu privire la Planul Urbanistic Zonal

“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”.
amplasament avînd nr. cad. 63805, oras Târgu Ocna, jud Bacău,
beneficiar **SC MARDAG CONSTRUCT SRL**

Documentatia propune încadrarea terenului într-un UTR IS – zonă institutii publice si servicii, ISt – subzona unități turistice, ISsr – subzona unități de servicii, ISco – subzonă unități comerciale, ISap – subzonă unități alimentație publică, analizarea zonei și stabilirea parametrilor urbanistici pentru realizarea investiției propuse proprietatea lui SC MARDAG CONSTRUCT SRL, în vederea dezvoltarii zonei.

Accesul la imobil se face direct din drumul national DN12B.

Terenul, în suprafață totală de 4774 mp din care 4744,64 mp, este situat în extravilanul orașului Târgu Ocna și 29.36 mp în intravilanul orașului Târgu Ocna și se dorește încadrarea terenului în UTR IS – zonă institutii publice si servicii, ISt – subzona unități turistice, ISsr – subzona unități de servicii, ISco – subzonă unități comerciale, ISap – subzonă unități alimentație publică. Folosința actuală a amplasamentului este fâneață și este identificat în extravilanul localității și în UTR 15 – Lmr – subzonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P+1. Terenul este liber de construcții.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 39/2001, zona propusă se află în perimetrul extravilan.

Potrivit prevederilor ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la documentația PUZ *“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”*, amplasament extravilan, oras Târgu Ocna, jud Bacău, se poate trece la etapa următoare, respectiv avizarea documentației.

Față de cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Hotărârii Consiliului Local Târgu Ocna nr.57/25.10.2012 privind aprobarea regulamentului local al Consiliului Local privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune emiterea Avizului de Oportunitate.

**SERVICIUL URBANISM,AMENAJAREA TERITORIULUI,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**

Arhitect șef.
Roxana-Elena VOLEANSCHI