

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI
HOTĂRÂRE

privind aprobare PUZ - „Construire spații comerciale și locuințe colective”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, jud. Bacău

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 27.02.2026.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Comănești, nr. 16715 din 12.01.2025;
- Raportul de specialitate nr. 16715/b din 12.01.2026, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești, prin care propune aprobare PUZ privind investiția: „Construire spații comerciale și locuințe colective”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, jud. Bacău;
- Solicitarea primită din partea SSR INVEST&LOGISTIC GRUP S.R.L., prin Lungu Sorin, nr. 16566/09.01.2026;
- Avizul de oportunitate, nr. 03 din 19.05.2025;
- Avizul Consiliului Județean Bacău, nr. 54 din 23.12.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

În conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Planul Urbanistic General al orașului Comănești și Regulamentul General de Urbanism, aferent;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului din orașul Comănești, aprobat prin HCL nr. 56/31.05.2012.

În temeiul art. 129, alin. 6, lit. c, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE :

Art.1 Consiliul Local Comănești aprobă documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul: „Construire spații comerciale și locuințe colective”, str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Comănești, jud. Bacău, beneficiar SSR INVEST&LOGISTIC GRUP S.R.L., prin Lungu Sorin, conform proiectului nr. 04/2025, întocmit S.C. C.C. URBAN DÉCOR S.R.L. Bacău, anexă la prezenta.

Art.2 Documentația se aprobă în următoarele condiții:

- respectarea destinației pentru care s-a aprobat documentația;
- obținerea autorizației de construire cu achitarea taxelor corespunzătoare;
- obținerea avizelor și acordurilor corespunzătoare;
- respectarea arhitecturii și cromaticii din zonă.

Art.3 Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 36 luni de la data adoptării.

Art.4 Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, SSR INVEST&LOGISTIC GRUP S.R.L., prin Lungu Sorin, precum și tuturor Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor interesate din cadrul U.A.T. Orașul Comănești, pentru ducere la îndeplinire și poate fi contestată în termen de 30 de zile de la comunicare la Tribunalul Bacău.

**Președinte de ședință,
Consilier local
Florin Ionuț Cozma**



**Contrasemnează,
Secretar general
jurist Daniela Chirilă**

Nr. 9
Din 27.02.2026

01167A LA HCL NR. 9 / 27.02.20

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

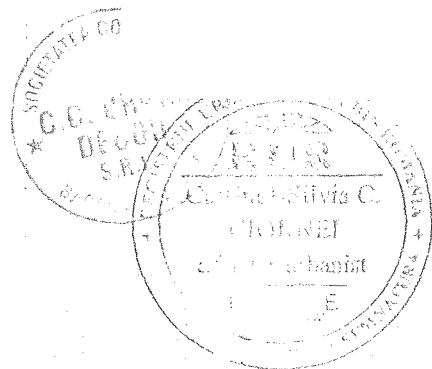
PR. NR. 04 / 2025

LISTĂ DE SEMNĂTURI

URBANISM:

arh. Catrinel Ciornei

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 53 din 23.12.2025
Semnătura



S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE SEMNĂTURI
BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1: 5000
U1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc.1: 1000
U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	sc. 1: 500
U3 – REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1: 1000
U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1: 1000

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 59 din 23.12.2014

Semnătura

MEMORIU DE PREZENTARE

PROIECT NR.4/2025

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

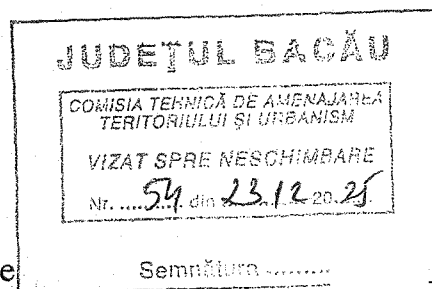
2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. **Denumire lucrare:** P.U.Z. – Construire spații comerciale și locuințe colective

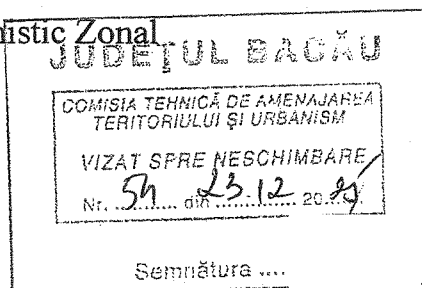
2. **Amplasament:** Str. Vasile Alecsandri, nr. 18, Oraș Comănești

3. **Beneficiar:** S.S.R. INVEST & LOGISTIC GRUP S.R.L.

4. **Proiectant general:** S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. **Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal

6. **Data elaborării:** Mai 2025



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 45 din data 27.03.2025 eliberat de Primăria Orașului Comănești și studiază suprafața de 11,70 ha, din care 32.295 mp proprietate a beneficiarului, în raport cu vecinătățile acesteia.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unor construcții cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivelor propuse, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului din zonă industrială în zonă mixtă locuințe colective, instituții publice, comerț și servicii, pentru suprafața de 17.328 mp aflată în partea de sud a proprietății și schimbarea destinației inițiale în zonă instituții publice, comerț și servicii pentru parcelele din partea de nord a proprietății, în suprafața de 14.574 mp, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Asupra amplasamentului studiat, prin P.U.G. este instituită funcțiunea de zonă agenți economici cu profil industrial și depozitare.

Planul Urbanistic General al orașului Comănești prevede pentru această zonă următoarele:

Funcțiune dominantă : activități economice de tip industrial, prelucrarea lemnului.

Funcțiune complementară, compatibilă zonei: zonă verde amenajată, perdele de protecție.

Utilizări permise: unități economice industriale, activități productive pentru mici întreprinzători, zonă verde amenajată, perdele de protecție.

Utilizări interzise: locuințe, obiective de utilitate publică

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Oraș Comănești și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea apelor (nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996;
- Codul civil;

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 54 din 23.12.2015

Semnătura

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Comănești, în partea central estică a acestuia, în Unitatea Teritorială de Referință nr. 16. Această unitate teritorială de referință are ca funcțiune dominantă funcțiunea de industrie depozitare ce coexistă cu funcțiunea de locuire alcătuită din locuințe individuale cu caracter urban și regim de înălțime P, P+1.

În partea de nord a amplasamentului studiat, funcțiunea inițială instituită prin P.U.G Comănești asupra terenurilor a fost modificată printr-o documentație de tip P.U.Z. și transformată în zonă mixtă depozitare, instituții publice, comerț și servicii.

În timp, întreaga zonă adiacentă amplasamentului și-a schimbat destinația instituită prin P.U.G. și a devenit o zonă de interes pentru dezvoltarea de instituții și servicii (Kaufland, Dedeman) precum și locuințe colective.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul partea central estică a orașului Comănești. Terenul studiat, în suprafață totală de 32.295 mp are categorie de folosință curți-construcții și este compus din 32 de parcele.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord : strada Moldonei, DN 12A, domeniu public
- la Est : proprietăți private, (zonă industrie/depozitare) și strada Nicolae

Bălcescu

- la Sud : strada Nicolae Bălcescu
- la Vest : drum cotă indiviză, număr cadastral 60559 .

În prezent parcela cu număr cadastral 64585 există o construcție de tip industrial și două anexe ce uremează a se demola.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geotehnice

Din punct de vedere geologic structural, teritoriul orașului Comănești este

