

Arhitect-șef

Avand in vedere cererea adresata de **ONCESCU CATALIN**, cu domiciliul în **Berceni**, strada **Lopatarului nr. 4**, judetul **Ilfov**, înregistrată la nr. **16359** din **19.06.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

PUNCT DE VEDERE
din 29.06.2023

pentru **Planul urbanistic zonal pentru³⁾ "CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + M parțial + 1E parțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurii și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale"** – Strada Rediului nr. 101, T43, P: 1280, 1274/83, 1282/2, 123/3, 1292/1, 1282/3/1, 1300/1/10, 1282/11, 1282/35, 1281, 1281/1, 1281/2, Municipiul Onești, jud. Bacău, România, terenul reglementat, S = 126.298,00 mp (numere cadastrale 61019, 63191, 63389, 63398, 66121, 67367, 63388) este proprietatea S.C. PA&CO INTERNATIONAL S.R.L. și S.C. DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L., fiind poziționat în intravilanul Municipiului Onești, în **UTR 11** - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu); parțial în **UTR 12** - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu), parțial în **UTR 41** - seră de producție legumicolă proprietate particulară și cu subzonă de mică producție pentru investitori particulari (plmp) și parțial în **UTR 28** - subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzonă mică producție pentru investitori particulari (plmp), conform mențiunilor din Certificatul de urbanism.

Inițiatori: **S.C. PK LEMON S.R.L. imputernicit de S.C. PA&CO INTERNATIONAL S.R.L. , S.C. DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L.**

Proiectant: **S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură **RUR: URB. CATALIN ONCESCU**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Terenul reglementat este situat în intravilan, în:

- **UTR 11** - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu); parțial în **UTR 12** - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu),
- parțial în **UTR 41** - seră de producție legumicolă proprietate particulară și cu subzonă de mică producție pentru investitori particulari (plmp) și
- parțial în **UTR 28** - subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzonă mică producție pentru investitori particulari (plmp), conform mențiunilor din Certificatul de urbanism.

Indicatori aprobați conform P.U.G.:

Pentru **UTR 11** și **UTR 12**:

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 1,05 mp

RH maxim=P+2E

- se impune o retragere și aliniere a construcțiilor la o distanță de 18 m față de axul străzii

Pentru **UTR 41**:

P.O.T. max = se va stabili prin studiu de fezabilitate

C.U.T. max = nu sunt menționați în R.L.U. aferent P.U.G., sunt necesare integrarea în zonă a construcțiilor noi cu respectarea și corelarea cu P.O.T. maxim stabilit.

Pentru **UTR 28**:

P.O.T. max = se va stabili prin studiu de fezabilitate

C.U.T. max = nu sunt menționați în R.L.U. aferent P.U.G., sunt necesare integrarea în zonă a construcțiilor noi cu respectarea și corelarea cu P.O.T. maxim stabilit.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune schimbarea destinației urbanistice stabilite prin PUG în două U.T.R.-ului propuse de tip: M1 - subzona mixtă: comerț și funcțiuni complementare și M2 – subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri – locuire, comerț, servicii, precum și reglementarea urbanistica a subzonelor propuse.

Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism zona este complet echipată cu rețele de utilități.

Se considera aliniament, limita de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Se consideră aliniament, limita nordică de proprietate spre Calea Mărășești și limita sudică de proprietate spre Str. Redului.

Prevederi la nivelul subzonelor nou create:

M1 - subzona mixtă: comerț și funcțiuni complementare

utilizari permise:

- comerț, alimentație publică și servicii;
- centru comercial de mari dimensiuni cu toate funcțiunile complementare necesare funcționării;
- facilități pentru angajați și clienți;
- servicii conexe, formare profesională;
- parcări la sol și peste clădiri;
- accese, circulații carosabile și pietonale;
- zone tehnice și edilitare;
- depozitarea bunurilor și materialelor;
- distribuția bunurilor și materialelor;
- birouri profesionale, tehnice și manageriale;
- birouri administrative de activitate cu publicul;
- spații pentru sport și petrecerea timpului liber, săli de cinematograf;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico edilitare și echipamente tehnico edilitare;
- stâlpi (totemuri) afișaj publicitar.

utilizari permise cu conditii:

- stații de întreținere auto cu maxim 5 boxe;
- platforme de gunoi aferente centrului comercial, autorizate conform legislației.

utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decât cele destinate clădirilor propuse;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Regim de înălțime = P+M parțial+1E parțial

Înălțime maximă propusă = 23 m

P.O.T. propus = 50%

C.U.T. propus = 2

- Retragerea față de aliniament va fi de minim 59,00 m față de Calea Mărășești și de minim 11,40 m față de Str. Redului.

- Retragerea față de limitele laterale va fi de minim 6,00 m.

- Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 6,00 m.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, pentru U.T.R.-ul M1 cu funcțiuni mixte comerț și funcțiuni complementare, conform planșei de Reglementări Urbanistice, în procent minim de 5%, din suprafața totală a UTR-ului.

M2 – subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri – locuire, comerț, servicii

Subzona mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii;

Subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică.

utilizari permise Subzona mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii:

- locuințe colective;
- comerț, alimentație publică și servicii;
- facilități pentru angajați și clienți;
- servicii conexe, formare profesională, birouri;
- parcări subterane, la sol, supraetajate și peste clădiri;
- accese, circulații carosabile și pietonale;
- zone tehnice și edilitare;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico edilitare.

utilizari permise cu conditii Subzona mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii:

- locuințe de serviciu;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun.

utilizari permise Subzonă mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică:

- comerț, alimentație publică și servicii;
- facilități pentru angajați și clienți;
- servicii conexe, formare profesională, birouri;
- parcări subterane, la sol, supraetajate și peste clădiri;
- accese, circulații carosabile și pietonale;
- zone tehnice și edilitare;
- depozitarea bunurilor și materialelor;
- depozite pentru activități nepoluante;
- distribuția bunurilor și materialelor;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico edilitare.

utilizari permise cu conditii Subzonă mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică:

- stații de întreținere auto.

utilizari interzise, ambele subzone:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decât cele destinate clădirilor propuse;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Regim de înălțime = S+P+8E+Eth

Înălțime maximă propusă = 30 m

P.O.T. propus = 40%

C.U.T. propus = 1,5

- Retragera față de aliniament va fi de minim 6,00 m față de Calea Mărășești și de minim 6,35 m față de Str. Redului.

- Retragera față de limitele laterale va fi de minim 6,00 m.

- Retragera minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 6,00 m.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, pentru U.T.R.-ul M2 cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii, conform planșei de Reglementări Urbanistice, în procent minim de 20%, din suprafața totală a UTR-ului.

Se propun două accese auto și pietonale din Calea Mărășești pe latura nordică și din Str. Redului pe latura sudică, câte unul pentru fiecare U.T.R.

Se propune un sens giratoriu pe Calea Mărășești pentru U.T.R.-ul M1 cu funcțiuni mixte comerț și funcțiuni complementare, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Se propune amenajarea unui acces pe Calea Mărășești pentru U.T.R.-ul M2 cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii, cu circulație în dublu sens cu relație de dreapta pentru intrarea și ieșirea din incintă, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Se propune amenajarea unui sens giratoriu pe Str. Redului, conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru U.T.R.-ul M1 cu funcțiuni mixte comerț și funcțiuni complementare.

Se propune reamenajarea accesului existent pe Str. Redului, astfel încât să corespundă cerințelor noii dezvoltări.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 5 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2023, se emite punctul de vedere **favorabil** Planului Urbanistic Zonal prezentat, motivat de: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor.**

Prezentul punct de vedere este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul punct de vedere este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **220** din **14.09.2022**, emis de **Primăria Municipiului Onesti**.