

R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRĂRE

pentru aprobarea documentației de urbanism

„Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial cu regim de înălțime P+M partial +1E și construire ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale” str. Redului 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

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de _____ 2023;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 52656/16.08.2023 al Primarului municipiului Onești – Neghină Victor Laurențiu, Raportul de specialitate nr. 52657/16.08.2023 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) și (5) și art.56 alin.(4) și (5) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești,

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. _____/21.08.2023;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1 (1) – Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial cu regim de înălțime P+M partial +1E și construire ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale” str. Redului 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, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Termen de valabilitate al P.U.Z : 10 ani de la data aprobării

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

A) M1 - subzona mixtă:

a) comerț și funcțiuni complementare utilizări permise:

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

b) utilizări permise cu condiții:

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

c) utilizări interzise:

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

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

e) Înălțime maximă propusă = 23 m

f) P.O.T. propus = 50%

g) C.U.T. propus = 2

- 1) Retragerea față de aliniament va fi de minim 59,00 m față de Calea Mărășești și de minim 11,40 m față de Str. Rediului.
- 2) Retragerea față de limitele laterale va fi de minim 6,00 m.
- 3) Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 6,00 m.

h) 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.

B) M2 - subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii și Subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică.

a) utilizări permise Subzona mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii:

- 1) locuințe colective;
- 2) comerț, alimentație publică și servicii;
- 3) facilități pentru angajați și clienți;
- 4) servicii conexe, formare profesională, birouri;
- 5) parcări subterane, la soi, supraetajate și peste clădiri;
- 6) accese, circulații carosabile și pietonale;
- 7) zone tehnice și edilitare;
- 8) spații verzi amenajate;
- 9) rețele tehnico edilitare.

b) utilizări permise cu condiții Subzona mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii:

- 1) locuințe de serviciu,
- 2) 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;
- 3) 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.

c) utilizări permise Subzona mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică:

- 1) comerț, alimentație publică și servicii;
- 2) facilități pentru angajați și clienți;
- 3) servicii conexe, formare profesională, birouri;
- 4) parcări subterane, la sol, supraetajate și peste clădiri;
- 5) accese, circulații carosabile și pietonale;
- 6) zone tehnice și edilitare;
- 7) depozitarea bunurilor și materialelor;
- 8) depozite pentru activități nepoluante;
- 9) distribuția bunurilor și materialelor;
- 10) spații verzi amenajate;
- 11) rețele tehnico edilitare.

d) utilizări permise cu condiții Subzona mixtă ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică:

- 1) stații de întreținere auto.

e) utilizări interzise, ambele subzone:

- 2) 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;
- 3) construcții provizorii de orice natură;

- 4) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - 5) curățătorii chimice;
 - 6) depozitari de materiale re folosibile;
 - 7) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decât cele destinate clădirilor propuse;
 - 8) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - 9) stații de betoane;
 - 10) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - 11) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- f) **Regim de înălțime = S+P+8E+Eth**
- g) **Înălțime maximă propusă = 30 m**
- h) **P.O.T. propus = 40%**
- i) **C.U.T. propus = 1,5**
- 1) 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.
 - 2) Retragera față de limitele laterale va fi de minim 6,00 m.
 - 3) Retragera minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 6,00 m.
- j) **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.**
- k) **Se propun două accese auto și pietonale din Calea Mărășești pe latura nordică și din Str. Redului pe latura sudică, câte unul pentru flecare U.T.R.**
- l) **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.**
- m) **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.**
- n) **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.**

Art.2 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești prin Direcția urbanism.

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- Direcției urbanism;