

## RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre 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, împrejurimi 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, mun. Onești, jud. Bacău**

### Doamnelor și domnilor consilieri,

Planul 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, împrejurimi 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, mun. Onești, jud. Bacău terenul reglementat în suprafață S=126 298,00 mp identificat prin nr. cad. 61019, 63191, 63389, 63398, 66121, 67367, 63388 este proprietatea beneficiarilor SC PA& CO INTERNAȚIONAL S.R.L. și S.C.DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L. și este 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 subzona de mică producție pentru investitori particulari (plmp) și parțial în UTR 28 -subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzona mică producție pentru investitori particulari (plmp).

Terenul este delimitat:

- \* la Nord – Bdul Mărășești, terenuri proprietate privată;
- \* la Sud – Strada Redului , terenuri proprietate privată;
- \* la Vest – str. Talpău, terenuri proprietate privată și
- \* la Est – terenuri proprietate privată .

### Prevederi PUG-RLU aprobate anterior:

Terenul reglementat este situat in intravilan, in:

- 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 subzona de mică producție pentru investitori particulari, (plmp) și
- parțial în UTR 28 - subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzona 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 menționate 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 menționate 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.

De la data emiterii certificatului de urbanism nr. nr.220/14.09.2022 până în prezent nu au fost întocmite operații cadastrale de alipire și dezmembrare.

În baza proiectului Faza Studiului de oportunitate elaborat de SC HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L . și Punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău nr. 6054/12.05.2021, favorabil, fără observații, formulat în urma ședinței din data 19.01.2023, a fost emis Avizul de Oportunitate nr.01/28.02.2023 pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru 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, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”, str. Redului nr.101, mun. Onești. Acest studiu de oportunitate a fost supus informării și consultării publicului împreună cu propunerile de P.U.Z. și R.L.U. aferent conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 20381 din 17.03.2023, Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 și Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr. 99/30.11.2011. Raportul informării și consultării publicului nr. 27212 din 12.04.2023 și nr. 31824 din 08.05.2023 aferent etapelor de inițiere și elaborare a propunerilor, arată că publicul nu a formulat obiecții sau recomandări contrare .

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din data de 29.06.2023, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local al mun. Onești, face obiectul avizul Punctului de vedere favorabil al Arhitectului Șef al jud. Bacău nr.25 din data de 29.06.2023.

SC PA&CO INTERNAȚIONAL S.R.L. și S.C.DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L. reprezentată de S.C. PK LEMON S.R.L. prin de SC HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L . prin adresa nr. 45469/10.07.2023 depune documentația finală și solicită emiterea Avizului Arhitectului Șef al mun. Onești.

Arhitectul Șef al mun. Onești emite Avizul nr. 5 din data de 10 august 2023 pentru Planul 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, împrejurimi 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, mun. Onești, jud. Bacău .

Având în vedere:

- prevederile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 ;
- prevederile art. 56 alin. (4) și (5) din Legea nr. 350/2001 referitoare la valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, raportată la gradul de complexitate și prevederile documentației de urbanism

Hotărârea Consiliului Local al Mun. Onești de aprobare a P.U.Z. va menționa următoarele reglementări urbanistice ce fac obiectul aprobării:

**Prevederi PUZ-RLU propuse:**

Prevederi la nivelul subzonelor nou create:

**M1 - subzona mixtă: comerț și funcțiuni complementare utilizări 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

**utilizări permise cu condiții:**

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

**utilizări interzise:**

- 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;
- 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. Rediului.
- 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.**

**utilizări 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.

**utilizări permise cu condiții 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.

**utilizări permise Subzona 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.

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

- stații de întreținere auto.

**utilizări 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 refofosibile;
- platforme de precolectare 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 flecare 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.

### ***Termen de valabilitate PUZ : 10 ani de la data aprobării***

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism supusă aprobării este structurată și elaborată conform:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/I 6.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N//10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată,

fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 239 din 03.10.2022, precum și dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Anterior supunerii documentației de urbanism dezbaterii și aprobării planului Consiliului Local conform art. 129 alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ și Anexei nr. 1 a Legii nr. 350/2001, informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

Propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.