

## RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism

### PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI”, Onești Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău

#### Doamnelor și domnilor consilieri,

Pentru Planul urbanistic zonal " CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău , terenul reglementat în suprafață S=36.474,00 mp identificat prin nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 format din teren și/sau construcții este proprietatea beneficiarului S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. (C.I.F. RO 44905435) și este poziționat în intravilanul municipiului Onești, în UTR 27 – parțial în subzona rezidențială cu locuire de tip urban (Lm1) și parțial în subzona industrie nepoluantă (In) conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr.11 din 08.02.2022 emis de Primăria municipiului Onești cu valabilitate până la 08.02.2024.

Terenul este delimitat:

- \* la Nord – zona de protecție CFR nr. cad. 67690;
- \* la Sud – proprietăți private nr. cad. 67391 și 62972, Calea Marasesti nr. cad. 64361;
- \* la Vest – proprietăți private nr. cad 63856, 62075 (68567 +68568), 63978
- \* la Est – teren UAT Onești, Calea Marasesti nr. cad. 64361 .

#### Prevederi PUG-RLU aprobate anterior:

Terenul reglementat este situat in intravilan, in:

- UTR 27 - parțial în subzona rezidențiala cu locuire de tip urban (LMu) și parțial in subzona industrie nepoluanta (in)

Funcțiunea dominantă: producție prelucrarea lemnului, prestări servicii, mica producție, diverse.

Funcțiuni complementare: construcții destinate depozitarii, ambalării; servicii compatibile; cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; zona verde amenajata; perdele de protecție.

Indicatori aprobați conform P.U.G. pentru subzona rezidențiala (LMu):

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 0,7

Regim înaltime = P, P+1

Indicatori aprobați conform P.U.G. pentru subzona subzona industrie nepoluanta (In):

P.O.T. max = ....%

C.U.T. max= ....

Regim înaltime = ....

De la data emiterii certificatului de urbanism nr.11 220/14.09.2022 până în prezent nu au fost întocmite operații cadastrale de alipire și dezmembrare.

În baza proiectului studiului de oportunitate elaborat de S.C.INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L și S.C.ASIMTOTIC S.R.L.IAȘI- specialist cu drept de semnătură arhitect Rusu Oana și Punctului de vedere al

Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău nr. 7996/2/02.06.2022, emis cu observații și 8 voturi favorabile, 5 voturi nefavorabile și 2 abțineri a fost emis Avizul de Oportunitate nr.04/04.08.2022 pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI”, Onești Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău. Acest studiu de oportunitate a fost supus informării și consultării publicului împreună cu propunerile de P.U.Z. și R.L.U. aferent conform Calendarului propus pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului nr. 49524/19.08.2023, 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. 54909 din 15.09.2022 și nr. 65345 din 26.10.2022 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 a Județului Bacău din data de 02.03.2023, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local al mun. Onești, face obiectul Punctului de vedere favorabil al Arhitectului Șef al jud. Bacău din data de 29.06.2023. Punctul de vedere favorabil este valabil împreună cu documentația vizată spre neschimbare cu nr. 12/02.03.2023.

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. (C.I.F. RO 44905435) prin adresa nr. 45978/12.07.2023 depune documentația finală și solicită aprobarea acesteia. Ca urmare a Notificării nr. 45978/20.07.2023, prin adresele nr. 50333/02.08.2023 și 52168/10.08.2023 SC Premium Urban SRL completează documentația depusă.

Arhitectul Șef al mun. Onești emite Avizul nr. 6 din data de 21 august 2023 pentru Planul urbanistic zonal ” CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI”, Onești Bdul Mărășești, nr.33-35, 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 P.U.Z. - R.L.U. propuse:***

**Prevederi la nivelul subzonelor nou create:**

**Zona de locuit și funcțiuni complementare-subzona Lmu3**

- utilizări permise: locuințe unifamiliale izolate sau cuplate; dotări aferente: utilități, împrejmuire, loc de joacă pentru copii, circulații, parcuri; scuar, loc de joacă.
- utilizări premise cu condiții: spații comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activități liberale.

Regim de înălțime = S+P+1, D+P+1

Înălțime maximă propusă = 7,5 m

P.O.T. propus = 35%;

C.U.T. propus = 0,70;

- Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanța fata de limitele laterale de proprietate; jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 3.0 m. Clădirile se pot cupla - în acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanța fata de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișa, dar nu mai puțin de 5.0 m.

- Parcări: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuința propusă

#### **Zona instituții publice și servicii - subzona IS6**

- utilizări premise: Spații comerciale, funcțiuni de servicii; dotări aferente: utilități, împrejmuire, depozitare, circulații, parcări; spații verzi; centru de zi;

Regim de înălțime = D+P+4

Înălțime maximă propusă = 16,5 m

P.O.T. propus = 35%;

C.U.T. propus = 2,10;

- Regimul de aliniere stradal se stabilește la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanța fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 3.0 m. În cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuințe, distanța se majorează la 4 m.
- Distanța fata de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m. În cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuințe, distanța se majorează la 6 m.

Parcări: se vor asigura astfel:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Parcelarea se va efectua conform planșei cu indicativ "U-03" anexă a Avizului final Arhitect Șef nr. 6/21.08.2023. Toți indicii de control aprobați prin regulamentul aferent P.U.Z.-ului vor fi respectați pentru fiecare parcelă în parte.

#### ***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.