



Direcția Urbanism
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL -Construire centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări, mun. Onești, jud. Bacău

Doamnelor și domnilor consilieri,

Pentru Planul urbanistic zonal pentru "**CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPATII PRESTĂRI SERVICII SI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLA IN DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICA SI SALI DE EVENIMENTE SI AMENAJARE PARCĂRI**", terenul reglementat este constituit din parcelele cu nr. cadastral 68427 și 68426 cu suprafețe respectiv S1 = 23002 mp și S2 = 9772 mp, cu funcțiunea de terenuri neproductive, ape stătătoare și pășune, proprietatea S.C.NEVILA FASHION S.R.L. și situate în extravilanul mun. Onești în teritoriul administrativ al acestuia conform Certificate de urbanism nr.123/24.05.2023 și 289/21.12.2022 .

Terenul este delimitat la N - teren neproductiv al UAT Onești, la E – teren proprietate publică UAT onești nr. cad. 68337 respectiv 68439 cu folosință drum respectiv pășune, la S- teren proprietate publică UAT Onești, nr. cad. 68337 cu categorie de folosință drum și la V – teren UAT Onești, fără număr cadastral , neproductiv.

Prevederi PUG-RLU aprobate anterior:

Pentru terenurile din extravilan nu exista reglementari urbanistice cuprinse in documentații de urbanism.

În baza proiectului Faza Studiului de oportunitate elaborat de S.C.PRODOMUS S.R.L BACĂU și Punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău nr. 17173/11.07.2023, cu 10 voturi favorabile, fără voturi nefavorabile sau abțineri, formulat în urma ședinței din data 29.06.2023, a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 11/25.07.2023 pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru Construire centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatație agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări, mun. Onești, 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

Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 50599/03.08.2023, 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.63368 din 04.10.2023 și nr. 74991 din 15.11.2023 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 05.04.2024, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local al mun. Onești, face obiectul avizul Arhitectului șef al jud. Bacău nr.59 din data de 29.04.2024.

Anterior obținerii Avizului arhitectului-sef al mun. Onești nr. 3 din data de 13 mai 2024, Consiliului Local al municipiului Onești prin HCL nr.303/23 noiembrie 2023 a avizat favorabil de principiu documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL - **Construire centru de agreement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatare agricolă în destinație alimentație publică și săli de evenimente și amenajare parcări, 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:

Obiective:

*-introducerea in intravilan a terenului reglementat, cu funcțiunea de **ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT** pentru suprafața de **12858,13 mp**, **SPATII PLANTATE** pentru suprafața de **6555,00 mp** si **ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE** pentru suprafața de **156,87mp**, precum și stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.*

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT

SPATII PLANTATE

ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte activități nepoluante si servicii compatibile cu funcțiunea propusă;*
- spatii verzi amenajate;*
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);*
- echipare tehnico-edilitară.*

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- modernizări, reparații și întreținere la clădiri existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament.

UTILIZĂRI INTERZISE

- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor;
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de 1,5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea clădirilor față de limitele laterale/posterioare ale parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu 0,60 m pentru clădirile fără ferestre și mai mare sau cel puțin egală cu 2,00 m pentru clădirile cu ferestre spre limita de proprietate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

PARCAREA/GARARE A AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei;
- Spațiile libere și spațiile plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Parter + 2 etaje.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- se vor autoriza construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje;
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice;
- autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe sol vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);

- eliminarea arborilor maturi este interzisă.

ÎMPREJMUIRI

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

Termen de valabilitate PUZ : 5 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. 56 din 29.03.2022, 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.