

46561/11.12.2024.

Direcția Urbanism
 Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău

Doamnelor și domnilor consilieri,

Pentru Planul urbanistic zonal " CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău , terenul reglementat este constituit din parcelele cu nr. cadastral 60793 și 66668 poziționate în intravilanul municipiului Onești în UTR7-Cartier Belvedere, zonă rezidențială cu caracter urban, subzonă exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban (pLMu) conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr.103/27.04.2023 valabil până la 27.04.2025 .

Terenul este delimitat la N-V și V - Strada Libertății, la S - proprietăți private nr. cad. 67567, 67568, 64084, la E - proprietate privată nr. cad. 60864 și la N-E, N - Strada Erou Turturica.

Prevederi PUG-RLU aprobate anterior:

Terenul reglementat este situat în intravilan, în:

-UTR 7 - Cartier Belvedere, ZONA DE LOCUIT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Subzona LM- zona rezidențială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălțime P + 1, P + 2 (pLMu).

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire, compusă din locuințe individuale sau cuplate cu regim de înălțime P- P+2 cu caracter urban.

În baza proiectului Faza Studiului de oportunitate elaborat de URBANO arhitect S.R.L. IAȘI și Punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău nr. 13814/11.07.2023, cu 11 voturi favorabile, fără voturi nefavorabile sau abțineri, formulat în urma ședinței din data 29.06.2023, a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 12/18.08.2023 pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE

PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, str. Libertății , 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. 558/25/30.08.2023, 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.

A fost încheiat Raportul informării și consultării publicului nr.61292 din 26.09.2023 corespunzător etapei I – Intenția de elaborare PUZ și respectiv Raportul informării și consultării publicului nr. 81458 din 14.12.2023 corespunzător etapei de elaborare propuneri preliminare.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din data de 08.07.2024, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local al mun. Onești, face obiectul avizul Arhitectului șef al jud. Bacău nr.63 din data de 29.04.2024.

Arhitectul Șef al municipiului Onești a emis Avizului nr. 5 din 13.12.2024 pentru documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, str. Libertății , 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:

Se propune schimbarea zonificării funcționale existente, cea de zona destinată locuirii și prevede, pentru terenul care a generat PUZ, funcțiunea de Zona de instituții și servicii (IS)/ subzona servicii Comerciale (ISco).

Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate și preambalate și produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate și preambalate, nu exista producție, nu se tranșează și nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificație semipreparate pregătite în cuptoare electrice.

Prevederi la nivelul subzonei nou create (ISco):

Zona instituții publice și servicii IS – subzona ISco

- utilizări admise:

Construcții comerciale

- 1) funcțiuni comerciale cu caracter urban*
- 2) servicii aferente zonelor de locuințe*

Dotări ale incintelor propuse aferente funcțiunii de comerț:

- 1) Spații plantate de protecție și aliniament, spații verzi amenajate în incinte
- 2) Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri,
- 3) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico-edilitare, construcții anexe, inclusiv clădiri cu suprafață construită la sol maxim 50,00 mp;
- 4) Împrejmuiri;
- 5) Mijloace publicitare.

- utilizări premise cu condiționări:

- (1) se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerț și alte activități compatibile cu funcția dominantă;
- (2) se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor funcțiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

- utilizări interzise:

- (1) unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- (2) orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Regim de înălțime = max P+2E

Înălțime maximă propusă la atic = 12,00 m

P.O.T. propus = 50%

C.U.T. propus = 1,5

Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 5.0 m fata de strada Libertății și 3.00 m la strada Erou Turturică.

Distanța fata de limitele posterioare și laterale de proprietate: 3.0 m.

Parcări:

- pentru clienți, în cazul complexurilor comerciale de peste 2000,00 mp ADC, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată, aferentă suprafeței de vânzare;
- se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate fata de locurile de parcare rezervate clienților;
- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;
- staționarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice

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. 103 din 27.04.2023, 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.