

ROMÂNIA**Județul BACĂU****PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI**

[autoritatea administrației publice emitente*)]

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. "PREMIUM URBAN" S.R.L.** reprezentată de Administrator - **ing. Laurențiu Drăgan** domiciliul/sediul²⁾ în județul Bacău , municipiul/orașul/comuna Onești, sectorul -, cod poștal -, str.Bdul Mărășești, nr.33, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax--, e-mail -, înregistrată la nr. 45978 din 12.07.2023 și completată de adresele 50333 din 02.08.2023 și 52168 din 10.08.2023 .
 În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z

Nr. 6 din 21.08.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE SI BRANȘAMENT UTILITĂȚI**" - Bdul Marasesti nr. 33-35, Municipiul Onești, jud. Bacău, "

generat de imobilele⁴⁾ teren/construcții – Bdul Mărășești nr.33-35, municipiul Onești, județul Bacău, terenul reglementat, **S=36.474,00 mp, conform CU nr. 11 din 08.02.2022**, emis de Primăria Municipiului Onești, cu valabilitate până la data de 08.02.2024, proprietatea beneficiarului S.C. PREMIUM URBAN S.R.L, identificat prin numerele cadastrale: 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3, format din teren și/sau construcții, situate în județul Bacău, municipiul Onești, Bdul Mărășești, nr. 33-35, fiind poziționat în intravilanul Municipiului Onești, în UTR 27 - parțial în subzona rezidențială cu locuire de tip urban (LMu) și parțial în subzone industrie nepoluanta (In) .

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

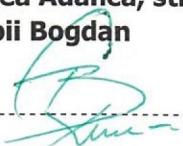
Terenul este delimitat:

- * 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 .

Inițiator: SC PREMIUM URBAN S.R.L. C.I.F. RO 44905435 reprezentată de dnul Drăgan Laurențiu

Proiectant: :

General: S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L cu sediul în Valea Adâncă, str. Principală, nr.12, jud. Iași, reprezentată de dnul ing. Babii Bogdan Constantin;



**Urbanism: S.C. ASIMTOTIC S.R.L. IAȘI- Specialist cu drept de semnătură arhitect
Rusu Mirela M. Oana;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobată anterior:

Terenul reglementat este situat în intravilan, în:

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

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

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

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

P.O.T. max = 35%;

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

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 =;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune schimbarea destinației urbanistice stabilite prin PUG din industrie nepoluantă în zonă de locuit și funcțiuni complementare și zona instituții publice și servicii, precum și reglementarea urbanistică a subzonelor propuse.

Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism, zona este complet echipată cu rețele de utilități.

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, parcări; scuar, loc de joacă.
- utilizări premise cu condiții: spații comerciale cu suprafață 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 stradală se stabilește împrejurul axului cailor de acces.

- Distanța fata de limitele laterale de proprietate; jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m. Clădirile se pot cupla - în acest caz retragerea pe latura cuplată fiind 0.

- Distanța fata de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- Parcări: se va asigura minim un lor. de parcare pentru fiecare locuință propusă

Zona instituții publice și servicii - subzona IS6

- utilizări premise: Spații comerciale, funcțiuni de servicii; dotări aferente: utilități, împrejmuire, depozitar, 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;

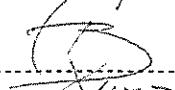
- Regimul de aliniere stradală se stabilește la 10,0 m fata de axul cailor de acces.

- Distanța fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă, 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 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;



- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Parcelarea se va efectua conform plansei cu indicativ „U - 03” atasata acestui aviz.
Toti indicii de control aprobatii prin regulamentul aferent P.U.Z. – ului vor fi respectati pentru fiecare parcela in parte.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **02 martie 2023** se emite punctul de vedere **favorabil/nu** Planului urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege căt și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate**, **utilitatea** necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrисurilor cuprinse în documentația ce face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **11 din 08.02.2022**, emis de **Primăria Municipiului Onești**.

ARHITECT ȘEF,

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului;
- Primăria Orașului;
- Primăria Comunei

⁶⁾ Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

UTR 27
Unitati Economice

**ZONA SIGURANTA
CALE FERATA**

LIMITE UTR-uri PROPUSE/EXISTENTE
LIMITA ZONA STUDIATA
LIMITE CADASTRALE
LIM. PROPRIETARII BENEFICIARI
LIM. IMPREJUARE

PANOURI PROTECTIE FONICA

RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR.

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCII PHNU/USE

ZONA LOCuintelor CU REGIM DE INALTIME P+P+1

ZONA LOCuintelor CU REGIM DE INALTIME P+2/P+4

SPATII VERZI

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCII PHNU/USE

ZONA LOCuintelor CU REGIM DE INALTIME P+P+1

ZONA LOCuintelor CU REGIM DE INALTIME P+2/P+4

SPATII CONSTRUBILA

CIRCUULATII CAROSABILE

CIRCUULATII PIETONALE

ACCES AUTO

ACCES PIETONAL

INDICATORI URBANISTICI PROPSI:

LMu3 - Subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 0.7

H_max dimis = 7.5 m (de la cota terenului natural la cornisa) - D+P+1

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; Se permite cuplarea locuintelor;

Retragere fata de limitele posterioare: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă,

Distanța intre clădiri situate pe aceeași parcelă, dacă pe fațadele respective se

ferestre ale încaperilor locuite: 6.0 m; dacă pe fațadele respective nu sunt

Ferestre ale încaperilor locuite - 3.0 m;

Lalime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona instituti si servicii cu maxim 4 nivele supratetraite

POT_maxim dimis = 35%

CUT_maxim dimis = 2.1

H_max dimis = 16.5 m

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazi;

Retragere fata de limitele laterale: jumata din inaltimea paralela la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m; In cazul învecinării cu parcele ocupate de locuintă