

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 19584 din 15.03.2023 .

RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal – RECONVERSIE FUNCționalĂ IMOBILE CU NUMĂR CADASTRAL 62532 și 62532-C1 situate în B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU

Doamnelor și domnilor Consilieri,

Având în vedere limitările funcționale ale UTR 27- subzonă industrie nepoluantă (In) prevăzute în P.U.G. –R.L.U. în vigoare prin care se reglementează :

Funcțiunea dominantă

-producție: prelucrarea lemnului, prestări servicii, mica producție, diverse.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- 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

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

- -cele cu caracter de producție pe profil - amenajări specifice unităților industriale din platforma
- -orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice
- -perdele de protecție
- zona verde amenajata

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Poliția Sanitară.

Utilizări interzise:

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Prin Certificatul de Urbanism nr.166/06.09.2021 SC Elgami Dental SRL a demarat inițierea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea RECONVERSIEI FUNCTIONALE IMOBILE CU NUMĂR CADASTRAL 62532 și 62532-C1 situate în B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onești, jud. BACĂU.

Teren reglementat, S=896 mp, proprietatea S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L., poziționat în intravilanul municipiului Onești în UTR 27- subzonă industrie nepoluantă (In) este delimitat la N – Bulevardul Republicii, la S – teren proprietate privată nr. cadastral 60727 – S.C. TERMIC & NDT SERVICE S.R.L., la V – zonă verde – domeniu public al municipiului Onești și la E – fără nr. cadastral Ghetu Neculai.

În baza proiectului Faza Studiului de oportunitate elaborat de S.C. "RADNIC PRO DESIGN" SRL și Punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău nr. 18695 din 19.11.2021, favorabil, fără observații, formulat în urma ședinței din data 16.11.2021, a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 02/15.02.2022 pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru RECONVERSIE FUNCTIONALĂ IMOBILE CU NUMĂR CADASTRAL 62532 și 62532-C1 situate în B-dul Republicii, nr. 76, 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. 51216 din 30.08.2022, 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. 56814 din 23.09.2022 și nr. 65342 din 26.10.2022 aferent etapelor de inițiere și elaborare a propunerilor, arată că publicul nu a formulat obiecții sau recomandări contrare reconversiei funcționale propuse.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din data de 19.01.2023, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local al MUN. Onești, face obiectul avizului Arhitectului Șef al jud. Bacău nr. 2 din data de 19 ianuarie 2023 și avizului Arhitectului Șef al mun. Onești nr. 1 din data de 07 martie 2023.

Având în vedere:

- prevederile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 potrivit căroră P.U.Z. poate modifica regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin P.U.G., în vigoare;
- 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 ALE PUZ – ului:

➤ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

Utilizări admise: subzona rezidențială cu locuințe colective P+3, P+4 (LI).

Utilizări permise cu condiții: spații prestări servicii, birouri activități liberale.

Interdicții de utilizare: se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor precizate mai sus.

➤ **REGIM DE ÎNĂLȚIME:**

Regim de înălțime maxim: **P+2E+M**; înălțimea maximă admisă, la coamă/atic = **+15,00 metri**.

➤ **INDICATORI URBANISTICI:**

POTmaxim = 35%;

CUT maxim = 1,00.

➤ **RETRAGERI:**

- minim 10,00 metri spre strada de acces (Bulevardul Republicii) – latura Nordică;
- 5,00 metri spre limita de proprietate laterală din Vest;
- 2,00 metri spre limita de proprietate laterală din Est;
- 10,00 metri spre limita de proprietate posterioară din Sud.

➤ **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

Accesul carosabil din Bulevardul Republicii situat la Nord și parcare amplasată pe latura sudică a amplasamentului se face dintr-un drum de acces cu lățimea minimă de 5,00 metri.

➤ **DURATA DE VALABILITATE A PUZ:** 3 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. 166 din 06.09.2021, 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.