

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMĂRIA
ARHITECT ȘEF
Nr. 241 din 09.01.2024

RAPORT
**la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism “ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN
INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI ORĂȘTIE”, STRADA GĂRII, F.NR., JUDEȚUL HUNEDOARA**

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea – “Zonă industrială în intravilanul municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul Hunedoara.

Planul urbanistic zonal cu nr.370/2022 a fost elaborat de SC DELTA DUMAR PROIECT SRL, prin specialist cu drept de semnătură RUR - arhitect Dumitru Armășescu.

Urmare a înregistrării cererii cu nr.16418 din 16.11.2024 alături de care s-a depus proiectul de urbanism, s-a analizat documentația formată din piese scrise, piese desenate și avizele obținute.

Prin promovarea și aprobarea documentației de urbanism se pun în valoare terenuri care în prezent nu sunt folosite la potențialul adecvat.

Amplasamentul este accesibil din strada Gării, prin care se propun două căi de acces atât carosabile cât și pietonale, care să corespundă nevoilor unei zone industriale.

Funcțiunea propusă prin planul urbanistic zonal este pentru zonă industrială. Soluția propusă prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- parcele industriale pe care vor fi realizate construcții industriale
- zone pentru accesele auto din strada Gării și din interiorul parcelei
- zone verzi amenajate

Terenurile luate în studiu, se afla în intravilanul municipiului Orăștie, potrivit Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent cu nr. 11/2009, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Orăștie cu nr.18/2014, prelungită prin HCL Orăștie nr.3/2019, respectiv HCL Orăștie nr.39/2020, înscrise în:

- CF nr. 67258 Orăștie, nr. cadastral 67258, teren în suprafață de 84.624 mp – proprietar: mun. Orăștie, proprietate privată, având categoria de folosință curți construcții;
- CF nr. 67257 Orăștie, nr. cadastral 67257, teren în suprafață de 3500 mp – proprietar: mun. Orăștie, proprietate privată, având categoria de folosință curți construcții;
- CF nr. 61597 Orăștie, nr. cadastral 61597, teren în suprafață de 495 mp – proprietar: mun. Orăștie, proprietate privată, având categoria de folosință curți construcții;
- CF nr. 61596 Orăștie, nr. cadastral 61596, teren în suprafață de 268 mp, având categoria de folosință curți construcții;
- proprietar teren: mun. Orăștie, proprietate privată
- proprietar construcție: S.C. SARGEȚIA FOREST S.A.
- CF nr. 61595 Orăștie, nr. cadastral 61595, teren în suprafață de 274 mp, având categoria de folosință curți construcții;
- proprietar teren: mun. Orăștie, proprietate privată

- proprietar construcție: S.C. SARGEȚIA FOREST S.A.
- CF nr. 61598 Orăștie, nr. cadastral 61598, teren în suprafață de 43 mp – proprietar: mun. Orăștie, proprietate privată, având categoria de folosință curți construcții;
- CF nr. 61594 Orăștie, nr. cadastral 61594, teren în suprafață de 587 mp, având categoria de folosință curți construcții;
- proprietar teren: mun. Orăștie, proprietate privată
- proprietar construcție: S.C. SARGEȚIA FOREST S.A.
- CF nr. 61874 Orăștie, nr. cadastral 61874, teren în suprafață de 243 mp, având categoria de folosință curți construcții;
- proprietar teren: STATUL ROMÂN
- proprietar construcții: MOLDOVAN ROZALIA
- CF nr. 60717 Orăștie, nr. cadastral 60717, teren în suprafață de 121 mp – proprietar: mun. Orăștie, proprietate privată, având categoria de folosință curți construcții;
- CF nr. 63575 Orăștie, nr. cadastral 63575, teren în suprafață de 2312 mp, având categoria de folosință curți construcții;
- proprietar teren: STATUL ROMÂN
- proprietar construcții: COTOZ SERGIU VASILE DANIEL, PÎRVA ANA-NICOLETA

Aceste terenuri studiate au împreună o suprafață totală de 92467 mp.

PREVEDERI URBANISTICE DIN RLU aferent PUG mun. ORĂȘTIE:

Conform Certificatului de urbanism nr. 41 din 12.14.2022 emis de Primăria Municipiciului Orăștie, prelungit până în 12.04.2024, zona care face obiectul studiului urbanistic, se încadrează în PUG Municipiul Orăștie aprobat prin HCL nr.18 din 2014, prelungit prin HCL nr.3/2020, respectiv HCL nr.39/2020, în următoarele UTRuri:

- UID1 - Subzona unităților industriale și de depozitare existente.
- TA - Terenuri agricole.
- SV2 - Subzonă perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă.
- CC1 - Subzona căi de comunicație rutieră, pietonală și amenajări aferente.

Prin planul urbanistic zonal se propun un număr de 24 parcele pentru zonă industrială.

Pentru fiecare parcelă, indicatorii de urbanism maximi propuși sunt:

POT propus = 60,00%

CUT propus = 1,20

Zona propusa se inscrie in planul de dezvoltare durabila a localitatii asa cum este prevazuta in Planul Urbanistic General, solutia propusa vine sa întărească caracterul zonei si sa dezvolte premisele unei zone industriale.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 41 din 12.04.2022, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr. 88 din 22.12.2023
- S.C. e-distribuție Banat S.A. - nr. 17704978 din 23.08.2023
- S.C. Del Gaz Grid S.A. - nr. 381392972/15.06.2023
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie - nr. 54/18.07.2023
- Orange Romania Communications S.A. - nr. 93 din 04.07.2023
- Aviz de gospodărire a apelor Nr. 296 din 10.08.2023
- OCPI – Proces Verbal de Recepție nr. 2682/2023 din 19.09.2023

- Studiu geotehnic – SC Geosilv Maiz SRL – proiect nr. 552/2023
- Aviz A.D.P.P. nr. 11158/17.08.2023
- Avizul de oportunitate nr. 01 din 05.05.2023 pentru elaborare P.U.Z.
- Aviz de amplasare în parcelă nr. 276/23/SU-HD din 06.11.2023, cu următoarea notă: “În cazul în care nu este respectată amplasarea în parcelă și dimensiunea construcțiilor conform planșei nr. 6 , este obligatorie revenirea, la faza DTAC, pentru reavizarea ISU – amplasare în parcelă”
- Avizul privind accesul la drumurile publice nr. 245/23/SU-HD din 09.10.2023
- Avizul Arhitectului Șef al municipiului Orăștie nr.1 din 09.01.2024

Obligatoriu, se vor respecta toate condițiile și punctele de vedere impuse prin avizele care au stat la baza emiterii Avizului Arhitectului Șef, emise de Instituțiile competente avizatoare, conform prevederilor legale în vigoare.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei studiate, se creează premisele dezvoltării coordonate și durabile. Această dezvoltare durabilă a zonei, va fi promovată prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei studiate presupune:

- adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung
- integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională
- coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională
- zona propusa se inscrie in planul de dezvoltare durabila a localitatii asa cum este prevazuta in Planul Urbanistic General, solutia propusa vine sa întăreasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele realizării unei Zonă industrială în intravilanul municipiului Orăștie, strada Gării

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propunem Consiliului Local aprobarea în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru “Zonă industrială în intravilanul municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr, județul Hunedoara.

Valabilitatea acestui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism se propune să fie de cinci ani și aceasta valabilitate se va consemna în hotărârea Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF ,
arh. Mădălina Mutu