

Nr. 14379/16.10.2023

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui P.U.Z. și R.L.U. - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”** în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara.

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru – **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”**, în intravilanul municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în: CF nr. 61942 Orăștie, CF nr. 63196 Orăștie, CF nr. 65739 Orăștie, CF nr. 65896 Orăștie, CF nr. 66061 Orăștie, CF nr. 66124 Orăștie, CF nr. 63511 Orăștie, CF nr. 66123 Orăștie, CF nr. 65910 Orăștie, CF nr. 65162 Orăștie, CF nr. 66122 Orăștie, CF nr. 66121 Orăștie, CF nr. 66129 Orăștie, CF nr. 66130 Orăștie, CF nr. 66132 Orăștie și CF nr. 66133 Orăștie, terenuri însumate având suprafața de **149.185mp.**

Proiectul planului urbanistic zonal are nr. 19/2023 și este elaborat de S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L prin arhitect înscris în R.U.R. arh. Anca Botezan.

Urmare a înregistrării cererii cu nr. 12209 din 12.09.2023 alături de care s-a depus proiectul de urbanism, s-a analizat documentația formată din piese scrise și desenate și avizele obținute.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, se află 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, fiind înscrise în:

- CF nr. 61942 Orăștie, nr. cadastral 61942, în suprafață de 18.000 mp – proprietari: Moldovan Victoria, Moldovan Ioan, Cristea Ioan și Cristea Cati;
- CF nr. 63196 Orăștie, nr. cadastral 63196, în suprafață de 5.983 mp – proprietar Bolovan Iulian;
- CF nr. 65739 Orăștie, nr. cadastral 65739, în suprafață de 5.000 mp – proprietari: Herța Nicolae, Herța Marilena, Ivașcu Gheorghe și Ivașcu Elena;
- CF nr. 65896 Orăștie, nr. cadastral 65896, în suprafață de 4.977 mp – proprietar: Turdean Eugen și Turdean Marcela Angela;
- CF nr. 66061 Orăștie, nr.cadastral 66061, în suprafață de 5.000 mp – proprietari: Pănoiu

Virgilius Caius, Pănoiu Nicolae Coriolan, Diac Daniel Ovidiu și Diac Elena Mariana;

- CF nr. 66124 Orăștie, nr.cadastral 66124, în suprafață de 4.600 mp – proprietar Vasiliniuc A. Ana Elena;
- CF nr. 63511 Orăștie, nr.cadastral 63511, în suprafață de 10.315 mp – proprietari: Giurgiu Petru și Giurgiu Victoria Emilia;
- CF nr. 66123 Orăștie, nr.cadastral 66123, în suprafață de 5.200 mp – proprietari: Fodoca Gheorghe și Fodoca Irma Elisabeta;
- CF nr. 65910 Orăștie, nr.cadastral 65910, în suprafață de 9.005 mp – proprietari Boșorogan Gheorghe Aurel;
- CF nr. 65162 Orăștie, nr.cadastral 65162, în suprafață de 9.005 mp – proprietar Munteanu Veronica Luminița;
- CF nr. 66122 Orăștie, nr.cadastral 66122, în suprafață de 6.900 mp – proprietar Jidav P. Maria;
- CF nr. 66121 Orăștie, nr.cadastral 66121, în suprafață de 7.500 mp – proprietari: Filip Sorin Iosif, Dieneș Ileana, Ardelean Dana Alina și Cornea Ioan Cornel;
- CF nr. 66129 Orăștie, nr.cadastral 66129, în suprafață de 18.100 mp – proprietar Bodiștean Romului Stelian;
- CF nr. 66130 Orăștie, nr.cadastral 66130, în suprafață de 33.800 mp – proprietari: Pârvan Nicolae Florin, Indagro Holding S.A. și Bălan Dorina;
- CF nr. 66132 Orăștie, nr.cadastral 66132, în suprafață de 2.900 mp – proprietar Zerbea Rodica Maria;
- CF nr. 66133 Orăștie, nr.cadastral 66133, în suprafață de 2.900 mp – proprietar Zerbea Rodica Maria;

Întocmirea, avizarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal este cerută prin Planul Urbanistic General pentru această zonă pentru a se stabili reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, etc.

De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public, respectiv parcela 215, pentru realizarea circulațiilor propuse, 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.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat, situat în intravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de regulamentul de urbanism aferent PUZ pentru următoarele zone funcționale:

- **Zonă Rezidențială,**
- **Zonă Mixtă și**
- **Zonă Verde (spații de agrement).**

Zonă Rezidențială – 77.593mp

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2 (Parter+2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 10.00 m, măsurată de la cota +0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

Zonă Mixtă – 42.548mp

Funcțiuni admise: locuire, institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere.

Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim P+2 (Parter+2Etaje)

Inaltimea maxima admisa 12.00 m, masurati de la cota +0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1.50

Zonă verde (spații de agrement) – 3.369mp

Funcțiuni admise: spatii pentru picnic, sport, terenuri de joaca pentru copii, parcuri tematice.

Funcțiuni complementare: accese si circulatii pietonale, spatii verzi amenajate si impejmuiri.

P.O.T. maxim = 0%

C.U.T. maxim = 0.00

Zonă circulații – 25.675mp din care: carosabil – 15.646mp

pietonal – 6.383mp

spații verzi – 3.646mp

Prevederile Avizului de amplasare în parcelă Nr. 239/23/SU-HD din 03.10.2023 emis de I.S.U. “Iancu de Hunedoara” al Jud. Hunedoara sunt menționate în regulamentul de urbanism aferent PUZ, dar și pe planșa anexă a avizului, planșă vizată I.S.U., planșă cu titlul Plan de situație - nr. A06, sunt următoarele:

- Nivelul de stabilitate la incendiu a construcțiilor pentru care au fost stabilite compartimentele de incendiu – gradul III de rezistență la foc.
- În interiorul compartimentelor de incendiu nu sunt impuse distanțe minime între clădiri. Se vor respecta prevederile din Codul Civil.
- Pentru clădirile ce respectă prevederile din prezenta documentație avizată de către I.S.U. Hunedoara (gradul de rezistență la foc și distanțele minime dintre compartimente de incendiu), nu se va mai solicita un alt Aviz de amplasare în parcelă pentru respectiva clădire.
- În cazul în care se propune realizarea unei construcții care nu respectă condițiile din prezenta documentație (gradul de rezistență la foc al cladirilor din cadrul compartimentelor de incendiu și distanțele minime dintre compartimente de incendiu) avizată de către I.S.U. Hunedoara, se va solicita un nou Aviz de amplasare în parcelă pentru respectiva clădire.
- Amplasarea hidranților de incendiu se face conform NP 133-2022, cap. 9.2.7.3, art. 1, pe conductele de serviciu, la intersecțiile de străzi, precum și în aliniamentul acestora, la o distanță între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al străzii/drumului, care să nu depășească 200m.
- Hidranții de incendiu se vor realiza suprateran, cu excepția cazului în care se fundamentează amplasarea acestora în subteran.

- Alimentarea cu apă a hidranților se va realiza din rețeaua publică a mun. Orăștie, după efectuarea operațiunilor de cedare către domeniul public a terenului pentru care se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu **nr. 107 din 03.10.2022**, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr. 2355/AAA/20.04.2023 – Decizia etapei de încadrare nr.21 din 20.04.2023
- S.C. e-distribuție Banat S.A. - nr.14014521 din 29.12.2022
- C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., UMA-DTEETN Serviciul Tehnic – cu punct de lucru la UTT Timișoara - nr. 858 din 18.01.2023
- S.C. Del Gaz Grid S.A. - nr. 379612455/13.12.2022
- S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș - Exploatare Teritorială Arad – nr. 20294/507 /16.03.2023
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie - nr. 96/08.12.2022
- Orange Romania Communications S.A. - nr. 57 din 24.04.2023
- OCPI – Proces Verbal de Recepție nr. 840/23.05.2023
- Studiu geotehnic – SC Geosilv Maiz SRL – proiect nr. 143/2022
- Aviz A.D.P.P. nr. 17172/06.12.2022
- Avizul de oportunitate nr. 09 din 14.12.2022 pentru elaborare P.U.Z.
- Avizul privind accesul la drumurile publice Nr. 204/23/SU-HD din 17.08.2023
- Aviz de amplasare în parcelă Nr. 239/23/SU-HD din 03.10.2023
- Avizul arhitectului Șef nr. 3 din 06.10.2023

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propunem Consiliului Local aprobarea în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru realizare - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”** în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara.

Valabilitatea acestui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism se propune să fie de cinci ani, iar această perioadă de valabilitate se va consemna în hotărârea Consiliului Local.

Arhitect Șef,
arh. Mădălina Mutu