

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
P.U.Z. ȘI R.L.U. – CENTRU COMERCIAL, STRADA PRICAZULUI F.NR. MUNICIPIUL
ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA

Prezentul referat de aprobare a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru construire centru comercial în municipiul Orăștie, strada Pricazului, f.nr. județul Hunedoara, pe terenul înscris în CF nr.62782 Orăștie, nr.cadastral 62782, în suprafață de 1142 mp, având proprietari pe domnul ȘUFANĂ ILIE și doamna ȘUFANĂ ILEANA DIANA, reprezentați prin domnul Șufană Constantin.

Planul urbanistic zonal cu nr.01/2019 a fost elaborat de către S.C. RUGESCU+RUGESCU ARHITECTI ASOCIAȚI S.R.L. prin arhitecții Alexandru Rugescu și Răzvan Rugescu, cu sediul în Deva, strada Mihai Eminescu, bl.48B/5, județul Hunedoara.

Proiectul de urbanism are ca scop stabilirea premiselor urbanistice pentru realizarea unui centru comercial pe, strada Pricazului, f.n., conform documentației prezentate.

Terenul care face 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 înscris în Cartea Funciară CF nr.62782 Orăștie, nr.cadastral 62782, în suprafață de 1142 mp.

Indicatori urbanistici în limita suprafeței reglementate:

Procentul de ocupare maxim a terenului existent:	P.O.T. Maxim	= 30,00%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului existent:	C.U.T. Maxim	= 1,50
Procentul de ocupare maxim al terenului propus	P.O.T. Maxim	= 40,00%
Coeficientul de utilizare maxim al terenului propus	C.U.T. Maxim	= 0,40

Accesele carosabile pe proprietate se vor realiza pe latura de nord – est din strada Pricazului, stradă cu sens unic. Accesele carosabile propuse pe terenul proprietate sunt destinate a deservi accesul clienților la centrul comercial, parcarilor destinate clienților, inclusiv persoane cu dezabilități locomotorii, precum și zona de aprovizionare cu marfă a construcției.

Accesul destinat aprovizionării este amplasat adiacent laturii de nord – vest a construcției.

Accesul pietonal se realizează de asemenea pe latura de sud – est, direct din trotuarul aferent străzii Eroilor și pe latura de nord – est de pe trotuarul adiacent străzii Pricazului.

Accesul în spațiul comercial se realizează pe latura de S-E, adiacentă trotuarului propus în incintă. Suprafețele rămase neocupate de construcții, alei, platforme, etc, vor fi amenajate ca zone verzi.

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 112 din 10.10.2022, sunt următoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.8486/AAA/24.11.2022
- Direcția Județeană pentru Cultura Hunedoara nr.1566/25.10.2022
- S.C. Enel Distribuție Banat S.A. Deva nr.12864440/03.11.2022
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.379282175/24.10.2022, cu precizarea că în zona studiată există

conducte și bransamente de gaze naturale presiune redusă din OL, montate subteran și suprateran.

- S.C. Activitatea Goscom S.A. Oraștie nr.91/26.10.2022, înregistrat cu nr.3291/27.10.2022, în care se precizează că pe terenul beneficiarului există amplasat racordul de canalizare menajeră al blocului situat în vecinătate, bl.2 str.Pricazului, care traversează zona amplasamentului viitoarei construcții și va trebui deviat de către beneficiar și dirijat spre rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, în conformitate cu soluția tehnică propusă de către un proiectant de specialitate și la care urmează să se racordeze și spațiul comercial care va fi construit.
- Orange România Communications S.A. nr.113/27.10.2022 – aviz condiționat numai în condițiile îndeplinirii măsurilor de protejare a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene, conform precizărilor din avizul menționat
- Viza Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara
- Studiu de însorire, conform art. 3, alineatul (1) și (2) din Ordinul MS 119/2014 prezentat în cadrul documentației pentru obținerea avizului de oportunitate, care prezintă următoarele concluzii:
„Zona edificabilă destinată centrului comercial propus a fost amplasată și calibrată astfel încât să nu afecteze însorirea imobilului existent la sud-vest în perioada în care acesta beneficiază de minim 1 oră și 30 minute de însorire.
Imobilul amplasat la nord în momentul cel mai puțin favorabil (la solstițiul de iarnă) are asigurat un minim de 1 oră și 48 de minute de însorire.
În urma realizării studiului de însorire al obiectivului propus - CENTRU COMERCIAL – amplasat în mun. Orăștie, strada Pricazului, f.n. se demonstrează respectarea prevederilor Ordonanței nr. 119 din 2014, actualizată.”
- Studiu geotehnic, întocmit de către SC Geosilv Maiz SRL prin ing.Ghițoaica Maria
- Studiu de circulație, întocmit de SC Primex Cons SRL Deva
- Aviz A.D.P.P. nr.16051/11.11.2022
- Avizul de oportunitate nr.10/20.12.2022 pentru P.U.Z., nr.înregistrare 17143/20.12.2022
- ISU Hunedoara – aviz nr.223/22/SU-HD din 09.11.2022, de amplasare în interiorul parcelei
- Adresa Direcția de sănătate publică nr.4871/28.03.2022 – solicitare revenire la faza DTAC și adresa nr.4148/16.05.2023
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie nr.1/14.02.2023 pentru P.U.Z.
- Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean Hunedoara nr.12/06.06.2023

Beneficiarul acestei lucrări are obligația de a respecta toate condițiile precizate în avizele eliberate, și de a devia pe propria sa cheltuială rețelele existente de pe amplasamentul studiat, în baza documentațiilor tehnice, a avizelor ce vor fi obținute și a acordurilor respectiv autorizațiilor de construire pentru aceste lucrări.

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propun Consiliului Local aprobarea în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru construire centru comercial în municipiul Orăștie, strada Pricazului, f.nr. județul Hunedoara.

PRIMAR,
ing. Ovidiu Laurențiu Bălan

RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
P.U.Z. ȘI R.L.U. – CENTRU COMERCIAL, STRADA PRICAZULUI F.N. MUNICIPIUL
ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru construire centru comercial în municipiul Orăștie, strada Pricazului, f.nr. județul Hunedoara, pe terenul înscris în CF nr.62782 Orăștie, nr.cadastral 62782, în suprafață de 1142 mp, având proprietari pe domnul ȘUFANĂ ILIE și doamna ȘUFANĂ ILEANA DIANA, reprezentați prin domnul Șufană Constantin, investiție care generează subzonă instituții și servicii - comerț.

Planul urbanistic zonal cu nr.01/2019 a fost elaborat de către S.C. RUGESCU+RUGESCU ARHITECȚI ASOCIAȚI S.R.L. prin arhitecții Alexandru Rugescu și Răzvan Rugescu, cu sediul în Deva, strada Mihai Eminescu, bl.48B/5, județul Hunedoara.

Urmare a înregistrării cererii cu nr.4009 din 21.03.2022 alături de care s-a depus proiectul de urbanism, s-a analizat documentația formată din piese scrise și desenate și avizele obținute.

Proiectul de urbanism are ca scop stabilirea premiselor urbanistice pentru realizarea unui centru comercial, pe, strada Pricazului, f.nr. din Municipiul Orăștie, județul Hunedoara.

Terenul care face 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 înscris în Cartea Funciară CF nr.62782 Orăștie, nr.cadastral 62782, în suprafață de 1142 mp.

Soluția urmărește o închidere cât mai discretă a colțului intersecției, ținând cont de faptul că perspectiva unui volum cu regim de înălțime P este diferită de cea a unui imobil P+3 cum sunt cele adiacente.

Bilanț teritorial în limita proprietății cu suprafața St=1.142,00mp:

	TEREN AFERENT DESTINAȚIA	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren curți construcții intravilan	1.142,00	100,00	0,00	0,00
2	Zonă edificabilă - centru comercial	0,00	0,00	427,00	37,39
3	Carosabil	0,00	0,00	391,35	34,27
4	Zone verzi	0,00	0,00	323,65	28,34
TOTAL GENERAL		1,142,00	100,00	1.142,00	100,00

Indicatori urbanistici în limita suprafeței reglementate:

Procentul de ocupare maxim a terenului existent:	P.O.T. Maxim	= 30,00%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului existent:	C.U.T. Maxim	= 1,50
Procentul de ocupare maxim al terenului propus	P.O.T. Maxim	= 40,00%
Coeficientul de utilizare maxim al terenului propus	C.U.T. Maxim	= 0,40

Zona edificabilă aferentă spațiului comercial este amplasată în partea de N-E a terenului proprietate. Construcția se va încadra în interiorul zonei edificabile propuse. Distanțele minime dintre zona edificabilă aferentă centrului comercial și limitele parcelei proprietate sunt:

- 4,00 m la N-V
- variabil dar nu mai puțin de 2,75 m la N-E
- variabil dar nu mai puțin de 11,90 m la S-E
- 1,10 m la S-V

Distanțele zonei edificabile aferentă centrului comercial față de vecinătăți sunt:

- 17,00 m față de strada Eroilor
- 5,30 m față de strada Pricazului
- 7,50 m față de alea ce deservește imobilele din zonă, respectiv 12,00 m față de imobilul adiacent străzii Pricazului
- față de imobilul amplasat la sud-vest, distanța este de 3,00 m în zona unde imobilul nu are ferestre și de 8,30 m în zona unde imobilul are ferestre.

Accesele carosabile pe proprietate se vor realiza pe latura de nord – est din strada Pricazului, stradă cu sens unic. Accesele carosabile propuse pe terenul proprietate sunt destinate a deservi accesul clienților la centrul comercial, parcarilor destinate clienților, inclusiv persoane cu dezabilități locomotorii, precum și zona de aprovizionare cu marfă a construcției.

Accesul destinat aprovizionării este amplasat adiacent laturii de nord – vest a construcției.

Accesul pietonal se realizează de asemenea pe latura de sud – est, direct din trotuarul aferent străzii Eroilor și pe latura de nord – est de pe trotuarul adiacent străzii Pricazului.

Accesul în spațiul comercial se realizează pe latura de S-E, adiacentă trotuarului propus în incintă. Suprafețele rămase neocupate de construcții, alei, platforme, etc, vor fi amenajate ca zone verzi.

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 112 din 10.10.2022, sunt următoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.8486/AAA/24.11.2022
- Direcția Județeană pentru Cultura Hunedoara nr.1566/25.10.2022
- S.C. Enel Distribuție Banat S.A. Deva nr.12864440/03.11.2022
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.379282175/24.10.2022, cu precizarea că în zona studiată există conducte și bransamente de gaze naturale presiune redusă din OL, montate subteran și suprateran.
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Oraștie nr.91/26.10.2022, înregistrat cu nr.3291/27.10.2022, în care se precizează că pe terenul beneficiarului există amplasat racordul de canalizare menajeră al blocului situat în vecinătate, bl.2 str.Pricazului, care traversează zona amplasamentului viitoare construcții și va trebui deviat de către beneficiar și dirijat spre rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, în conformitate cu soluția tehnică propusă de către un proiectant de specialitate și la care urmează să se racordeze și spațiul comercial care va fi construit.
- Orange România Communications S.A. nr.113/27.10.2022 – aviz condiționat numai în condițiile îndeplinirii măsurilor de protejare a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene, conform precizărilor din avizul menționat
- Viza Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara

- Studiu de însorire, conform art. 3, alineatul (1) și (2) din Ordinul MS 119/2014 prezentat în cadrul documentației pentru obținerea avizului de oportunitate, care prezintă următoarele concluzii:
„Zona edificabilă destinată centrului comercial propus a fost amplasată și calibrată astfel încât să nu afecteze însorirea imobilului existent la sud-vest în perioada în care acesta beneficiază de minim 1 oră și 30 minute de însorire.
Imobilul amplasat la nord în momentul cel mai puțin favorabil (la solstițiul de iarnă) are asigurat un minim de 1 oră și 48 de minute de însorire.
În urma realizării studiului de însorire al obiectivului propus - CENTRU COMERCIAL – amplasat în mun. Orăștie, strada Pricazului, f.n. se demonstrează respectarea prevederilor Ordonanței nr. 119 din 2014, actualizată.”
- Studiu geotehnic, întocmit de către SC Geosilv Maiz SRL prin ing.Ghițoaica Maria
- Studiu de circulație, întocmit de SC Primex Cons SRL Deva
- Aviz A.D.P.P. nr.16051/11.11.2022
- Avizul de oportunitate nr.10/20.12.2022 pentru P.U.Z., nr.înregistrare 17143/20.12.2022
- ISU Hunedoara – aviz nr.223/22/SU-HD din 09.11.2022, de amplasare în interiorul parcelei
- Adresa Direcția de sănătate publică nr.4871/28.03.2022 – solicitare revenire la faza DTAC și adresa nr.4148/16.05.2023
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie nr.1/14.02.2023 pentru P.U.Z.
- Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean Hunedoara nr.12/06.06.2023

Beneficiarul acestei lucrări are obligația de a respecta toate condițiile precizate în avizele eliberate, și de a devia pe propria sa cheltuială rețelele existente de pe amplasamentul studiat, în baza documentațiilor tehnice, a avizelor ce vor fi obținute și a acordurilor respectiv autorizațiilor de construire pentru aceste lucrări.

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 construire centru comercial în municipiul 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 și aceasta valabilitate se va consemna în hotărârea Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF,
arh. Mădălina Mutu