

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMĂRIA
ARHITECT ȘEF
Nr. 4051 / 19.03.2024

RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
P.U.Z. ȘI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE,
BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND
CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ, STRADA PRICAZULUI F.NR.
MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA

Planul urbanistic zonal cu nr.26/2023 a fost elaborat de SC ATELIER DISIMETRIA SRL prin arhitect înscris în R.U.R. Anca Botezan. Proiectul de urbanism are ca scop stabilirea premiselor urbanistice pentru realizarea unui nou ansamblu de locuințe.

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru construire locuințe familiale, bransamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară în municipiul Orăștie, strada Pricazului, f.nr. județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în Cartea Funciară 62761 Orăștie, nr.cadastral 62761, în suprafață de 6051 mp – proprietar Meunier Melania Elena, Cartea Funciară nr. 66470 Orăștie, nr.cadastral 66470, în suprafață de 1000 mp – proprietar Meunier Melania Elena, respectiv în Cartea Funciară nr. 66471, în suprafață de 4050 mp – proprietari Mihăiescu Ioan și Mihăiescu Iconia, suprafața totală a acestor terenuri fiind de 11101 mp.

Urmare a înregistrării cererii cu nr. 1317 din 31.01.2024 alături de care s-a depus proiectul de urbanism faza plan urbanistic zonal, s-a analizat documentația formată din piese scrise, desenate și avizele obținute.

Proiectul de urbanism are ca scop stabilirea premiselor urbanistice pentru realizarea unui nou ansamblu de locuințe, pe, strada Pricazului, f.nr.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, se află în intravilanul municipiului Orăștie pe strada Pricazului, 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, HCL Orăștie nr.39/2019 respectiv prin HCL nr.288/2023.

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 accesul auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, etc.

PUZ-ul prevede și realizarea unor căi de comunicații formate din partea carosabilă, trotuare și zone verzi, cu modernizarea drumurilor de acces, drumuri ce vor deveni străzi în localitate.

De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public pentru crearea drumurilor de circulație 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.

Zona propusa se inscrie in planul de dezvoltare a localitatii asa cum este prevazut in Planul Urbanistic General, solutia propusa vine sa întăreasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu rezidential.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

Rezultarea unui numar de 19 loturi, după cum urmează:

- Lot 1, S = 957 mp, funcțiunea propusă zonă mixtă pentru locuire / servicii
- Loturile de la 2 până la 15, cu S = 496 mp/lot, funcțiunea propusă zonă rezidențială
- Lotul 16, S = 540 mp/lot, funcțiunea propusă zonă rezidențială
- Lot 17, S = 915 mp, funcțiunea propusă zonă mixtă pentru locuire / servicii
- Lotul 18 în suprafață de 1687 mp respectiv lotul 19 în suprafață de 57 mp se propun a trece în domeniul public al Municipiului Orăștie, asigurand astfel dezvoltarea rețelei existente de infrastructura prin crearea unei noi legaturi urbane de circulație auto și pietonale între doua trasee ce leaga zona centrala a municipiului de aria in curs de mobilare cu spatii rezidentiale și servicii.

Astfel, se propun amenajarea acestor suprafete carosabile, trotuare amenajate in alternanta cu platforme de acces in incinte, culoare verzi si locuri de parcare publice.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim D+P+1 (Demisol+Parter + 1 Etaj).

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- b) Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- c) Prevederile prezentului P.U.Z.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: sunt propuse a se realiza parcaje conform HGR 525/2001 în incintă.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 82 din 27.06.2023, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr. 79/20.11.2023
- S.C. E - Distribuție Banat S.A. nr.18475292/31.10.2023
- S.C. Del Gaz Grid S.A. nr.382121426/11.10.2023
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie nr.76/16.11.2023

- Telefonie Orange România Communications SA nr.134/23.10.2023
- Viza Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara pe ridicarea topografică – proces verbal de recepție 409/10.01.2024
- Studiu geotehnic - SC Geosilv Maiz SRL
- Aviz A.D.P.P. Primăria Municipiului Orăștie nr.13579/09.10.2023
- Aviz privind accesul la drumurile publice nr.301/23/SU-HD din 23.11.2023, eliberat de către Inspectoratul pentru situații de urgență “Iancu de Hunedoara” al județului Hunedoara
- Aviz de amplasare în parcela nr.302/23/SU-HD din 23.11.2023, eliberat de către Inspectoratul pentru situații de urgență “Iancu de Hunedoara” al județului Hunedoara
- Avizul de oportunitate nr.04/08.08.2023 pentru elaborare P.U.Z.
- Avizul nr.03/18.03.20247 al Arhitectului șef al Municipiului Orăștie

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 locuințe familiale, bransamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară 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

ȘEF BIROU URBANISM,
ing. Mircea Tudorașcu