

REFERAT DE APROBARE

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

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:

- CF nr. 62761 Orăștie, nr.cadastral 62761, în suprafață de 6051 mp – proprietar Meunier Melania Elena
- CF nr. 66470 Orăștie, nr.cadastral 66470, în suprafață de 1000 mp – proprietar Meunier Melania Elena
- CF nr. 66471 Orăștie, nr.cadastral 66471, în suprafață de 4050 mp – proprietari Mihăiescu Ioan și Mihăiescu Iconia

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.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, se află în intravilanul municipiului Orăștie, situate în partea de nord – vest a 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, HCL Orăștie nr.39/2019 respectiv prin HCL nr.288/2023, fiind 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.

Vecinătățile acestor terenuri sunt:

- la nord - Filip Sorin-Iosif, Dienes Ileana, Ardelean Dana-Alina, Cornea Ioan-Cornel
- la sud - Rusu Vasile, Tarasinca Mihaela-Elena
- la est – DE 136
- la vest – domeniul public strada Pricazului (DJ 707L)

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

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.

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

Rezultarea unui număr 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, asigurând astfel dezvoltarea rețelei existente de infrastructură prin crearea unei noi legături urbane de circulație auto și pietonale între două trasee ce leaga zona centrală a municipiului de aria în curs de mobilare cu spații rezidențiale și servicii.

Astfel, se propun amenajarea acestor suprafețe carosabile, trotuare amenajate în alternanță cu platforme de acces în incinte, culoare verzi și locuri de parcare publice.

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

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 82 din 27.06.2023, sunt următoarele:

- 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, propun 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.

PRIMAR,
ing. Ovidiu Laurențiu Bălan