

RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
P.U.Z. ȘI R.L.U. – LOCUINȚĂ DE SERVICIU, SPAȚIU DEPOZITARE, REALIZARE
ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, STRADA 9 MAI, 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 LOCUINȚĂ DE SERVICIU, SPAȚIU DEPOZITARE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, STRADA 9 MAI, F.NR. MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA, în intravilanul municipiului Orăștie, pe terenul înscris în CF nr. 66024 Orăștie, nr.cadastral 66024, în suprafață de 1428 mp – proprietar Ungureanu Marian Gheorghe.

Planul urbanistic zonal cu nr.116/2022 a fost elaborat de SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL prin arhitect înscris în R.U.R. Oliviu Marius Pop.

Urmare a înregistrării cererii cu nr.7949 din 08.06.2023 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 unei locuințe de serviciu, spațiu depozitare, realizare împrejmuire, branșamente/racorduri la utilități, strada 9 Mai, f.nr, 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 nr. 66024 Orăștie, nr.cadastral 66024, în suprafață de 1428 mp – proprietar Ungureanu Marian Gheorghe.

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.

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 modernizarea 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.

Dezvoltarea zonei 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 întărească caracterul zonei și să dezvolte premisele pentru realizarea spațiului de depozitare și locuință de serviciu.

- La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele: Construire locuința de serviciu cu spațiu de depozitare, pentru personalul angajat și un spațiu de depozitare pentru piese auto – produse neinflamabile. De asemenea, realizare împrejmuire teren și realizare racordurile la utilități.
- Terenul este situat în intravilanul localității Orăștie, pe strada 9 Mai, o zonă de unități industriale, depozitare și locuințe de serviciu.
- Spațiul de depozitare piese auto propus va avea regimul de înălțime parter și va fi realizat pe structura ușoară metalică cu închideri din panouri sandwich, iar locuința de serviciu propusă va avea regimul de înălțime P+M, va fi o construcție din zidărie de BCA.
- La parterul locuinței de serviciu, va fi amenajat și un spațiu de depozitare pentru piese, un birou pentru personalul angajat, un vestiar cu grup sanitar și o chicinetă.
- La mansarda locuinței de serviciu va fi amenajat spațiul de locuit pentru personalul angajat
- Împrejmuirea propusă este cu un soclu din beton, stalpi metalici și elemente traforate din lemn. Accesul la parcela de teren se va realiza de pe strada 9 Mai. De asemenea, se vor amenaja trotuare pentru circulația pietonală.
- Se propune modernizarea străzii de pământ 9 Mai existentă, prin lărgirea acesteia de o parte și de alta a axului, astfel încât să rezulte o lățime de 7.00 m. Pe partea de stradă corespunzătoare terenului studiat, se propune amenajarea de zone verzi cu lățimea de 0.50 m și de trotuare cu lățimea de 1.00m.

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 38 din 06.04.2022, sunt următoarele:

- Avizul de oportunitate nr.08/21.11.2022 al arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru inițiere PUZ
- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.845/AAA/27.03.2023 – Decizia etapei de încadrare nr.13/27.03.2023
- Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara – proces verbal de recepție nr.100/2021 din 13.01.2021
- S.C. Enel Distribuție Banat S.A. Deva nr.15756059/16.02.2023
- S.C. Del Gaz Grid S.A. nr.380138045/02.02.2023
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie nr.11/26.01.2023
- Studiu geotehnic - SC Geosilv Maiz SRL
- Primăria Orăștie –Serviciul ADPP nr.1104/05.05.2023
- Avizul nr.02/10.02.2023 al Arhitectului Șef al Municipiului Orăștie pentru PUZ

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propunem Consiliului Local aprobarea în formă prezentată a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru construire locuință de serviciu, spațiu depozitare, realizare împrejmuire, branșamente/racorduri la utilități, strada 9 Mai, f.nr. municipiul Orăștie, 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