

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism – “Construire secție producție, depozitare, desfacere carne și preparate din carne” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f. nr., județul Hunedoara

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan urbanistic zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru **“CONSTRUIRE SECȚIE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE ȘI PREPARATE DIN CARNE”** în mun. Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f. nr., jud. Hunedoara, pe terenul înscris în CF nr. 63384 Orăștie, nr. cadastral 63384, în suprafață de 10.700 mp, terenul având categoria de folosință arabil, proprietar fiind S.C. NATUR PRODCARN S.R.L. cu sediul în municipiul Orăștie, str. Mihai Viteazu, nr. 10, reprezentată prin administrator Rujoiu Radu Daniel.

Proiectul Plan urbanistic zonal cu nr. 218/2025 a fost elaborat de S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L. prin arhitect înscris în Registrul urbanistilor din România, Mihai Radu.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal la amenajarea propusă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarilor: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Se propune transformarea zonei studiate din cea existentă în **UID - Subzona unități industriale / de depozitare**, respectiv:

- Se va respecta o retragere față de aliniament de minim 35.00 metri față de latura de Est respectiv o retragere față de minim 198.90 metri de latura de Vest.
- Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei de minim 1.00 metri față de latura de Nord și de minim 7.00 metri față de latura de Sud
- Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
- Regimul de înălțime maxim admis este de P+1;

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 8.00 m la cornisa;
- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 - Conform PUZ, cu următoarele conditionari: POT maxim = 40%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului. - Conform PUZ: CUT maxim 1.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 54 din 20.06.2025, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr. 6960/AAA/20.10.2025 - decizia etapei de încadrare nr. 88 din 20.10.2025
- Ridicare topografică recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara–Proces verbal de recepție 5658/2025
- S.C. Rețele Electrice România S.A.nr.27774127 din 22.09.2025
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.215142898 din 03.09.2025
- AVIZ condiționat TRANSGAZ nr.80451 din 24.09.2025
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Oraștie nr.149 din 04.09.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă, conform art. 24 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.347/25/SU-HD din 27.10.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice, conform art. 25 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.300/25/SU-HD din 09.09.2025
- Aviz ANIF nr. 98 din 05.09.2025
- Studiu geotehnic nr. 218 din 2025, întocmit de S.C. Geosilv Maiz S.R.L.
- Adresă DSV cu nr. 16259 din 12.09.2025
- Notificare DSP nr. 5330/10.09.2025
- Acord tehnic A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Orăștie nr.14494 din 10.09.2025
- Avizul de oportunitate al Arhitectului șef al Municipiului Orastie pentru P.U.Z.- nr.05 din 27.08.2025
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru P.U.Z.- nr.13 din 19.11.2025

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre inițiat pentru documentația Plan urbanistic zonal și Regulament Local de urbanism pentru **“CONSTRUIRE SECȚIE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE ȘI PREPARATE DIN CARNE”** în mun. Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f. nr., jud. Hunedoara, se încadrează în prevederile legale și poate fi aprobat în forma prezentată.

Valabilitatea acestui plan urbanistic zonal si 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