

Nr. 14378/16.10.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui P.U.Z. și R.L.U. - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”** în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara.

Prezentul referat a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru – **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”**, în intravilanul municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în: CF nr. 61942 Orăștie, CF nr. 63196 Orăștie, CF nr. 65739 Orăștie, CF nr. 65896 Orăștie, CF nr. 66061 Orăștie, CF nr. 66124 Orăștie, CF nr. 63511 Orăștie, CF nr. 66123 Orăștie, CF nr. 65910 Orăștie, CF nr. 65162 Orăștie, CF nr. 66122 Orăștie, CF nr. 66121 Orăștie, CF nr. 66129 Orăștie, CF nr. 66130 Orăștie, CF nr. 66132 Orăștie și CF nr. 66133 Orăștie, terenuri însumate având suprafața de **149.185mp**.

Terenurile sus-menționate, se află în intravilanul municipiului Orăștie, potrivit Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent cu nr. 11/2009, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Orăștie. În prezent, aceste șaisprezece terenuri care fac obiectul documentației de urbanism fața PUZ, formează o suprafață totală de 149.185mp, având categoriile de folosință ARABIL.

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

Pentru parcela 215 se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi. Parcela va fi trecută în domeniul public, asigurând dezvoltarea rețelei de infrastructură a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat, situat în intravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de regulamentul de urbanism aferent PUZ pentru următoarele zone funcționale:

- **Zonă Rezidențială,**
- **Zonă Mixtă și**
- **Zonă Verde (spații de agrement).**

Zona Rezidentială – 77.593mp

Funcțiuni admise: *locuințe individuale, izolate, cuplate sau insiruite.*

Funcțiuni complementare: *circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.*

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de *maxim P+2 (Parter + 2Etaje)*

Înălțimea maximă admisă *10.00 m, măsurată de la cota +0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.*

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 1.05

Zonă Mixtă – 42.548mp

Funcțiuni admise: *locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.*

Funcțiuni complementare: *circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.*

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de *maxim P+2 (Parter+2Etaje)*

Înălțimea maximă admisă *12.00 m, măsurată de la cota +0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.*

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1.50

Zona verde (spații de agrement) – 3.369mp

Funcțiuni admise: *spații pentru picnic, sport, terenuri de joacă pentru copii, parcuri tematice.*

Funcțiuni complementare: *accese și circulații pietonale, spații verzi amenajate și împrejmuiri.*

P.O.T. maxim = 0 %

C.U.T. maxim = 0.00

Zonă circulații – 25.675mp din care: carosabil – 15.646mp

pietonal – 6.383mp

spații verzi – 3.646mp

Prevederile Avizului de amplasare în parcelă Nr. 239/23/SU-HD din 03.10.2023 emis de I.S.U. “Iancu de Hunedoara” al Jud. Hunedoara sunt menționate în regulamentul de urbanism aferent PUZ, dar și pe planșa anexă a avizului, planșă vizată I.S.U., planșă cu titlul Plan de situație - nr. A06, sunt următoarele:

- Nivelul de stabilitate la incendiu a construcțiilor pentru care au fost stabilite compartimentele de incendiu – gradul III de rezistență la foc.
- În interiorul compartimentelor de incendiu nu sunt impuse distanțe minime între clădiri. Se vor respecta prevederile din Codul Civil.
- Pentru clădirile ce respectă prevederile din prezenta documentație avizată de către I.S.U. Hunedoara nu se va mai solicita un alt Aviz de amplasare în parcelă pentru respectiva clădire.
- În cazul în care se propune realizarea unei construcții care nu respectă condițiile din prezenta documentație avizată de către I.S.U. Hunedoara, se va solicita un nou Aviz de amplasare în parcelă pentru respectiva clădire.
- Amplasarea hidranților de incendiu se face conform NP 133-2022, cap. 9.2.7.3, art. 1, pe conductele de serviciu, la intersecțiile de străzi, precum și în aliniamentul acestora, la o distanță între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al străzii/drumului, care să nu depășească 200m.
- Hidranții de incendiu se vor realiza suprateran, cu excepția cazului în care se fundamentează amplasarea acestora în subteran.

- Alimentarea cu apă a hidranților se va realiza din rețeaua publică a mun. Orăștie, după efectuarea operațiunilor de cedare către domeniul public a terenului pentru care se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu **nr. 107 din 03.10.2022**, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr. 2355/AAA/20.04.2023 – Decizia etapei de încadrare nr.21 din 20.04.2023
- S.C. e-distribuție Banat S.A. - nr.14014521din 29.12.2022
- C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., UMA-DTEETN Serviciul Tehnic – cu punct de lucru la UTT Timișoara - nr. 858 din18.01.2023
- S.C. Del Gaz Grid S.A. - nr. 379612455/13.12.2022
- S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș - Exploatare Teritorială Arad – nr. 20294/507 /16.03.2023
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Oraștie - nr. 96/08.12.2022
- Orange Romania Communications S.A. - nr. 57 din 24.04.2023
- OCPI – Proces Verbal de Recepție nr. 840/23.05.2023
- Studiu geotehnic – SC Geosilv Maiz SRL – proiect nr. 143/2022
- Aviz A.D.P.P. nr. 17172/06.12.2022
- Avizul de oportunitate nr. 09 din 14.12.2022 pentru elaborare P.U.Z.
- Avizul privind accesul la drumurile publice Nr. 204/23/SU-HD din 17.08.2023
- Aviz de amplasare în parcelă Nr. 239/23/SU-HD din 03.10.2023
- Avizul arhitectului Șef nr. 3 din 06.10.2023

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propun Consiliului Local aprobarea în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”** în mun. Orăștie, str. Pricazului, f.nr., jud. Hunedoara.

Primar,

ing. Ovidiu Laurențiu Bălan