



AVIZ DE OPORTUNITATE

Privind investiția: HOTEL D+P+2E, SALĂ FESTIVITĂȚI D+P, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE - str. Voinii nr. 2A, municipiul Hunedoara

Investitor: S.C. MICRO MEGA HD S.A.

Cadrul legal al întocmirii avizului de oportunitate: Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 32.

Certificatul de urbanism: nr. 336/16.12.2014; suprafața studiată a terenului este de 35000,0 mp.

Denumirea proiectului: HOTEL D+P+2E, SALĂ FESTIVITĂȚI D+P, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE – str. Voinii nr. 2A, municipiul Hunedoara. Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local, chiar dacă a fost finanțată din surse private, nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia.

1. Expunere de motive: Prezentul Aviz de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a regimurilor tehnic, juridic și economic impuse prin Certificatul de urbanism sus menționat, precum și clarificarea următoarelor elemente:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- categoria funcțională de încadrare;
- reglementări obligatorii s-au dotări de interes public necesare;
- reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Prevederile prezentului Aviz de oportunitate, constituie elemente minime ce trebuie respectate la contractarea întocmirii documentației P.U.Z. și pe tot parcursul elaborării și avizării acesteia.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petenților, ci un drept prevăzut prin lege, o procedură la dispoziție pentru care aceștia pot opta liber, în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții. Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației. Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor, pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z., a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări.

2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal:

Suprafața terenului studiat de proiectant este de 35000,0 mp.

Conform actului de proprietate, precum și conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999, terenul este în intravilanul municipiului Hunedoara.

3. Categoria funcțională de încadrare: Conform P.U.G. - UTR 10, terenul se află în intravilanul municipiului Hunedoara, str. Voinii nr. 2A, având destinația de zonă de producție industrială.

Zona este dotată cu utilități, astfel încât obiectivele propuse se pot brânșa la rețelele de apă, canal, energie electrică, gaze și telefonie.

Propuneri ale investitorului: se propune amplasarea unui „Hotel D+P+2E, sală de festivități D+P, sistematizare verticală și împrejmuire proprietate”, investiție care va conduce la revitalizarea zonei din vecinătatea Castelului Corvinilor.

POT propus = 39,34 %;

CUT propus = 1,18

Accesul la terenul studiat se face pe laturile de nord și de est din carosabilele existente.

4. Reglementări obligatorii:

Prin PUZ și regulamentul aferent se vor stabili reglementări referitoare la:

- amenajarea acceselor rutiere;
- organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile specifice localității;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare, se va face ținând cont de precizările făcute la regimul tehnic din certificatele de urbanism;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

5. Date de temă obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi - Limita teritoriului studiat : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, limita teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic vizat O.C.P.I. Hunedoara. În cazul în care branșarea ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în cadrul perimetrului definit, se va extinde zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află rețele edilitare existente ce se pot extinde, sau din care se poate prevedea branșarea .

- **Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare :** **1)** Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor , conformarea drumurilor , asigurarea acceselor . **2)** Se va ține cont de prevederile P.U.G. Hunedoara și se vor corela reglementările pe zona de interferență cu prevederile P.U.Z.

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile :** În acest scop se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor, cotate precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale ; retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei). Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z. : zonă de locuințe și dotări complementare , zona căilor de comunicații , zone cu alte destinații , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute , cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzonele .

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces :** **1)** Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la R.G.U. (H.G. nr.525/1996). **2)** Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban . **3)** Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent . **4)** În caz că totuși condiția de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective, fundăturile vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, prin amenajarea ritmică de supralărgiri pentru depășire și platformă de întoarcere la capătul fundăturii.

- **Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor :** Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare, etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități.

- **Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă :** Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă ; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice , în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare . Se va institui și marca pe planșe interdicție temporară de construire pentru terenurile pentru care nu se poate preciza complet soluția de canalizare . În conceperea partiului urbanistic , se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate, amenajate sau neamenajate , situate preferabil în continuitate.

6. Concluzii și recomandări: Considerăm oportună inițierea acestui P.U.Z, având în vedere necesitatea revitalizării economice a zonei, precum și crearea premizelor unei dezvoltări ulterioare.

- **În vederea aprobării** se vor obține toate avizele, acordurile și studiile prevăzute de lege. Documentația de urbanism cu Regulamentul aferent va fi supusă avizării Comisiei Tehnice de

Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, după preluarea intergrală a tuturor condițiilor impuse de avizator.

Documentația de urbanism va fi însoțită de CD, care va conține următoarele extensii:

pdf pentru planșe și partea scrisă

dwg pentru planșe (situația existentă și reglementării urbanistice pe suport topografic, coordonate stereo 70).

Documentația se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, va fi asigurată transparența decizională conform Legii nr. 52/2013.

PRIMAR,
Viorel Arion



SECRETAR,
Aurel Rață - Bugnariu

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Corina Oprișiu

ex. 2
Bilei Lucian