

ROMÂNIA JUDEȚUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI GEOAGIU
--

HOTĂRÂREA nr. 136 / 2024
privind aprobarea Studiului pentru delimitarea zonelor propuse pentru operațiuni de regenerare urbană la nivelul orașului Geoagiu

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI GEOAGIU

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 136/07.11.2024, referatul de aprobare al primarului orașului Geoagiu nr. 136/07.11.2024 privind aprobarea Studiului pentru delimitarea zonelor propuse pentru operațiuni de regenerare urbană, raportul Compartimentului implementare proiecte nr. 136/07.11.2024, precum și avizele favorabile ale comisiilor de specialitate nr. 518/08.11.2024, nr. 521/08.11.2024 și nr. 524/08.11.2024;

Luând în considerare prevederile Programului Regional Vest 2021-2027 și prevederile Anexei nr. 1 la INSTRUCȚIUNEA AM PR VEST nr. 4/2023 privind actualizarea Documentului cadru pentru verificarea strategiilor teritoriale integrate și a planurilor de mobilitate urbană durabilă în cadrul Programului Regional Vest 2021 – 2027;

În conformitate cu prevederile

- Art. 4 din OUG nr. 183/ 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare;
- REGULAMENTULUI (UE) 2021/1060 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 24 iunie 2021 de stabilire a dispozițiilor comune privind Fondul european de dezvoltare regională, Fondul social european Plus, Fondul de coeziune, Fondul pentru o tranziție justă și Fondul european pentru afaceri maritime, pescuit și acvacultură și de stabilire a normelor financiare aplicabile acestor fonduri, precum și Fondului pentru azil, migrație și integrare, Fondului pentru securitate internă și Instrumentului de sprijin financiar pentru managementul frontierelor și politica de vize;
- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) și alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiului pentru delimitarea zonelor propuse pentru operațiuni de regenerare urbană la nivelul orașului Geoagiu, conform Anexei, care fac parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Prezenta se comunică:

- Instituției Prefectului Județul Hunedoara
- Primarului orașului Geoagiu
- Se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului.

Geoagiu, 08.11.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sorin - Iosif ACHIM

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
jr. Maria Ileana CIMPOEȘU

**Studiului pentru delimitarea zonelor propuse pentru operațiuni de regenerare urbană la
nivelul orașului Geoagiu**

Prezenta anexă conține 8 file.

Geoagiu, 08.11.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sorin - Iosif ACHIM**

**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
jr. Maria Ileana CIMPOEȘU**



**PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ GEOAGIU, JUD. HUNEDOARA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Se evidențiază reglementările privind :

- terenurile rezervate rezolvării principalelor intersecții de circulație în condițiile asigurării fluidității și garanției traficului, rezolvării disconfortului circulației pietonale
- accesul la construcții din rețeaua principală de circulație
- modul de organizare a spațiilor de parcare garaje

Prescripțiile referitoare la amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban :

- realizarea acestora pe baza documentațiilor de specialitate
- interzicerea amplasării și realizării de mobilier urban (standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse) care stânjenesc circulația pietonală și afectează estetica localității

Prescripții privind menținerea și protejarea calității mediului:

- protejarea centrului sau a altor zone importante cu funcțiuni importante în cadrul localității față de disfuncțiunile produse de circulația auto, prin asigurarea devierii circulației de tranzit și amplasarea periferică a parcajelor
- completarea necesarului de spații verzi
- înlăturarea surselor de poluare existente și modernizarea unor obiective industriale amplasate în apropierea zonei de locuit.

În funcție de mărimea și complexitatea localității, teritoriului, se împart în unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate de străzi existente sau limite cadastrale.

U.T.R. reprezintă în cadrul prezentului regulament unitatea de reglementare principală, respectiv elementele de: (1) retragere de la aliniament și (2) retrageri de la celelalte laturi ale parcelei (1 și 2 generează POT și CUT ca indicatori), înălțimea construcțiilor și estetica (încadrarea în specificul local).

Z.F. (zona funcțională) reprezintă în cadrul prezentului regulament unitatea de bază a încadrării și respectării prescripțiilor de mai jos pentru intervențiile și investițiile viitoare preconizate în UAT Geoagiu. Generează norme din punct de vedere al utilizărilor permise (ce fel de investiție am voie să fac pe un areal anume din UAT Geoagiu), al condițiilor legate de alăturarea anumitor funcțiuni (de ex. locuințe lângă industrie) și ce este interzis din punct de vedere funcțional (sau al anumitor tipuri de activități) de realizat în UAT Geoagiu.

Pentru o mai facilă utilizare a prezentului regulament, la momentul emiterii Certificatului de Urbanism UTR-urile se vor citi împreună cu ZF-urile, fiind realizată o suprapunere exactă a celor două elemente de reglementare (normare).

Normele primare (sau cele care se instituie de facto inițial) sunt cele legate de zonele construite protejate sau cele care definesc un areal de arhitectură cu valoare (mai mică sau mai mare) istorică și/sau estetică. Până la aprobarea documentațiilor de urbanism tip PUZCP se instituie regulile pentru fiecare UTR prevăzute de prezentul regulament. La momentul aprobării PUZCP regulile prezentului regulament nu mai sunt valabile (pentru zonele respective și numai pentru zonele astfel delimitate în părțile desenate ale PUG).

Principalele criterii de împărțire a localității sunt următoarele :

- funcționarea predominantă a zonelor
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale
- limite fizice existente în teren (străzi importante, limite de proprietate, ape, etc)

PROIECTELE DE REGENERARE URBANĂ

Delimitarea zonelor de regenerare urbană în cadrul UTR-urilor propuse, așa cum este specificat în **O.U.G. 183/2022**:

- zona de regenerare urbană din cadrul PUG Oraș Geoagiu este compusă din 3 subzone ce fac obiectul proiectului de revitalizare a zonei centrale a orașului.



proiect de revitalizare zona centrală - ZONA 1 / ZONA STADION



proiect de revitalizare zona centrală - ZONA 2 / ZONA LOCUINȚE COLECTIVE



proiect de revitalizare zona centrală - ZONA 3 / ZONA PRIMĂRIEI



**PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ GEOAGIU, JUD. HUNEDOARA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Terenul aferent intervenției de regenerare urbană propusă este amplasat în orașul Geoagiu și constă în **3 zone** de intervenție: **Baza Sportivă** din jurul stadionului, **Parcul Central** și **Parcul Primăriei**.

În acest context, restaurarea, reconversia și includerea acestor zone verzi neamenajate care au un potențial imens în patrimoniul verde urban, este varianta prin care se îmbină foarte multe soluții cu efect sinergic benefic atât asupra orașului, cât și a comunității locale.

Investiția "**Revitalizarea zonei centrale a orașului Geoagiu, județul Hunedoara**" se va implementa pe raza **U.A.T. Oraș Geoagiu**, în suprafață de intervenție totală **48055 mp**.

Amplasamentul propus spre revitalizare se caracterizează prin 3 zone verzi neamenajate, separate, amplasate de-a lungul drumului principal din oraș.

Zona I este accesibilă printr-un singur loc, posibilitatea amenajării unui acces nou nefiind posibilă datorită poziției sale, delimitată de șirul de case existente, iar la vest de limita creată de Valea Mare. Prin parcurgerea orașului Geoagiu de la Sud la Nord, această zonă este un punct final al zonelor propuse spre revitalizare. Prin dimensiunea și funcțiunea sa, această zonă devine un atractor urban, diferențiindu-se de celelalte zone prin funcțiunea destinată agrementului și sportului.

Zona II, ca zonă mediană, funcționează ca scuar urban cu diferite funcțiuni pentru comunitatea locală. În prezent funcționează ca parc de cartier, fiind delimitat pe 3 laturi de blocuri de locuințe cu funcțiuni diverse la parter. De asemenea, este amenajat în prezent un spațiu de joacă pentru copii.

Zona III este cea mai extinsă având cel mai lung front la stradă și implicit cel mai mare potențial de a deveni un loc de interacțiune a locuitorilor. Pe cele 2 laturi ale sale, zona III este delimitată de Calea Romanilor și strada Mărului. Pe latura de Nord este delimitată de blocuri de locuințe. Pe latura de est limita este formată de terenurile ce aparțin Liceului Agricol Geoagiu.

Toate cele 3 zone de intervenție sunt situate în intravilan și sunt constituite din mai multe parcele cu CF-uri distincte:

Situație existentă	CF	Suprafață	U.M.
Zona I	CF 70463	5504	mp
Terenul din zona Baza	CF 70464	3202	mp
sportivă aflat în nordul	CF 70465	3693	mp
localității	S Zona I	12399	mp
Zona II	CF 68800	2811	mp
Parcul Central al orașului, în	CF 70386	1045	mp
zona Poștei	CF 70301	635	mp
	CF 70392	893	mp
	CF 70391	1015	mp
	S Zona II	6399	mp
Zona III	CF 64642	11108	mp
Parcul Primăriei	CF 60732	8214	mp
	CF 60730	300	mp
	CF 60733	754	mp
	CF 65237	4460	mp
	CF 68504	4421	mp
	S Zona III	29257	mp
	S. Totală	48055	mp



Primul obiectiv, la Nord, este **Baza sportivă - Zona I**, urmând la Sud, la o distanță de 500 m aproximativ, **Parcul Central – Zona II**, iar la alți 350 m spre Sud, **Parcul Primăriei – Zona III**.

Zona I este accesibilă auto printr-un singur loc în zona sud-estică a parcelei dinspre strada Râului, respectiv pietonal, posibilitatea amenajării unui acces nou nefiind posibilă datorită poziției sale, delimitată de șirul de case existente, iar la vest de limita creată de Valea Mare. Prin parcurgerea orașului Geoagiu de la S la N, această zonă este un punct final al zonelor propuse spre revitalizare.

Zona II, ca zonă mediană, funcționează ca scuar urban cu diferite funcțiuni pentru comunitatea locală. În prezent funcționează ca parc de cartier, fiind delimitat pe 3 laturi de blocuri de locuințe cu funcțiuni diverse la parter.

Zona III este zona sudică. În prezent funcționează ca zonă pentru instituții publice și servicii și zona de recreere și odihnă.

Cele **3 zone** se întind de-a lungul drumului principal al orașului, de la Nord la Sud, iar fiecare dintre acestea are următoarea orientare:

Zona I – Baza Sportivă – se întinde de la Sud la Nord, la Sud fiind drumul de acces. În apropiere, pe latura Est, se află râul Valea Mare.

Zona II – Parcul Central – se întinde de la Nord la Sud, la Vest fiind drumul de acces.

Zona III – Parcul Primăriei – se întinde la Nord la Sud, la Vest fiind drumul de acces. Această zonă este cea mai extinsă, având cel mai lung front la stradă. Pe cele 2 laturi ale sale, zona este delimitată de Calea Romanilor și strada Mărului. Pe latura de Nord este delimitată de blocuri de locuințe. Pe latura de Est limita este formată de terenurile ce aparțin Colegiului Tehnic Agricol "Alexandru Borza" Geoagiu.

La Estul zonelor II și III, la aproximativ 250 m față de acestea, se află Biserica Reformată Rotonda, monument istoric de clasă A, cu codul HD-II-m-A-03316, construcție datând din secolele XI-XII. „Biserica Rotondă” Reformată Calvină de la Geoagiu este cea mai veche biserică de piatră din România, ridicată la finele secolului al XI-lea de familia nobiliară Ákos, care stăpânea zona Geoagiu la acea vreme. Arheologii au descoperit în curtea acestei biserici peste 170 de morminte, iar copiii erau înhumați în interiorul Bisericii Rotonda.

Soluția tehnică

Scenariul 1 presupune intervenirea conform propunerii din studiul de fezabilitate asupra întregii suprafețe de 48055 m², cu toaletarea și amenajarea terenului, împrejmuirea corespunzătoare, realizarea infrastructurii edilitare și circulației, amenajarea unei zone de tip parc, precum și dotarea ansamblului cu mobilier urban, terenuri de sport și construcții care să permită acomodarea facilităților corespunzătoare aferente zonelor, care să asigure creșterea calității vieții populației, incluziunea socială, dezvoltarea posibilităților de petrecere a timpului liber, reducerea infraționalității, precum și îmbunătățirea accesibilității, atractivității și calității mediului urban, prin integrarea în infrastructura verde a acestei zone verzi neamenajate.

Intervențiile propuse în cadrul acestui proiect se doresc a fi realizate într-o formă cât mai puțin invazivă din punct de vedere morfologic față de cadrul natural existent. Zonificarea amplasării în teritoriu, relațiile dintre zonele funcționale, precum și căile de circulație necesare a se realiza pentru a acomoda accesul facil în toate ariile creionate, sunt concepute pentru a îndeplini dezideratul mai sus menționat.



Complexul propus se dorește a fi un loc în care locuitorii orașului Geoagiu să aibă la dispoziție o structură încheată și bine pusă la punct de petrecere a timpului în aer liber, pe tot parcursul anului, prin multiple activități, cum ar fi:

- utilizarea celor două terenuri de sport;
- utilizarea locurilor de joacă amenajate cu echipamente destinate tuturor vârstelor;
- posibilitatea de odihnă și socializare pe zone de pajiște, zone de parc sau pavilioane;
- activități de mișcare pe circuitele oferite de pavajele potrivite pentru biciclete, inclusiv trasee marcate pentru persoane cu dizabilități locomotorii;
- posibilitatea de a participa la evenimente socio-culturale de mai mică sau mai mare anvergură, principala locație în acest sens fiind constituită de scena din Parcul Primăriei;
- efectuarea de plimbări pe aleile amenajate în toate cele 3 zone;
- beneficierea de servicii de alimentație publică și comerț și odihnă după evenimentele sportive, prezente în cadrul arealului bazei sportive.

ZONA I

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, zona este compusă din locuințe de tip urban și rural existente și propuse cu regim de înălțime P, P+1, P+2 niveluri.

Funcțiuni complementare admise zonei: spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente, construcții pentru activități de nepoluante cu volum mic de transporturi în special în domeniul serviciilor.

Permișiuni – se pot autoriza reparații curente și capitale, modificări, modernizări, extinderi la construcțiile existente, locuințe și anexe gospodărești noi (îndesiri), dotări cu funcțiuni compatibile (comerț, prestări servicii), instalații tehnico-edilitare, parcaje, căi rutiere(dacă este cazul), alei pietonale, zone verzi.

ZONA II

Funcțiunea dominantă a zonei este de instituții publice și servicii de interes general cuprinzând și locuințe de tip urban blocuri M+2, P+1 și locuințe joase de tip rural P, P+1, P+2.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt rețelele tehnico-edilitare și construcțiile aferente acestora.

Sunt permise următoarele tipuri de activități, considerate reprezentative pentru zona centrală: administrație publică, turism, comerț și alimentație publică, cultură, sănătate, învățământ, spații publice plantate, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții și spații special amenajate, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente, drumuri și alei carosabile.

ZONA III

Funcțiunea dominantă a zonei – recreere și odihnă, protejarea mediului locuibil.

Funcțiuni complementare admise zonei: accese pietonale, mobilier urban, rețele și construcții tehnico-edilitare.

Permișiuni – se pot autoriza numai lucrări de întreținere, amenajări de alei, mobilier urban, rețele tehnico-edilitare.

Funcțiunea dominantă a zonei este de instituții publice și servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt: locuirea, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, rețele tehnico-edilitare.



ZONA I – BAZA SPORTIVĂ

Prin această intervenție se propune reamenajarea zonei sportive existente prin reconfigurarea acesteia astfel încât să devină o zonă sportivă și recreativă ce invită locuitorii la activități sportive în aer liber.

Conceptul propus Bazei Sportive va respecta parametrii menționați în tema de concurs și se va încadra temei Olimpice. Aceasta presupune utilizarea culorilor specifice inelelor olimpice : galben, verde, albastru, roșu și negru.

Spațiul existent din proximitatea terenului de permite amenajarea tematică a unor piste de alergare din material elastic ergonomic, în forma inelelor olimpice.

Fiecare inel va cuprinde o tematica sportivă:

1. zonă de jocuri cu racheta de tenis, badminton au volei
2. zonă pentru ping-pong, șah etc...
3. zonă dedicată activităților sportive pentru persoane cu dizabilitați, în întregime pe suprafață de protecție adulți/ copii, zone de educare a aparatului locomotor, sporturi individuale la perete - tenis, arc, fitness etc...
4. zonă de echipamente calisthenice, parkour, fitness exterior și echipamente de cățărare adulți
5. zonă sportivă pentru copii școlari/ preșcolari dotată cu echipamente de cățărare, exerciții calistehnice, gropi de nisip și alte echipamente pentru susținerea educației fizice în aer liber.

Se va prevedea umbrirea naturală și artificială a zonelor propuse.

Accesul se va face prin parte sudică a terenului, pe amprenta aleei rutiere existente care va fi reabilitată și propusă pentru pietoni, cicliști și autoturisme. Reabilitarea propusă va reabilita suprafața traseului existent și va oferi suprafețe ușor traversabile persoanelor cu diverse deficiențe fizice, prin asigurarea traversării în bune condiții a acestora pe timp de zi și inclusiv în condiții nocturne.



ZONA II – PARCUL CENTRAL

Parcul Central sau Zona II propusă pentru revitalizare presupune reamenajarea parcului existent prin reconfigurarea acestuia astfel încât să devină un parc ce invită locuitorii la interacțiune și petrecere a timpului liber în spațiul urban. Astfel, propunerea include reabilitarea și extinderea parcului existent, limitarea accesului auto și reconfigurarea traseului în interiorul parcului. Amenajarea terenului degradat din jurul blocurilor va fi amenajat cu dale de beton înierbate. Accesul auto va fi limitat la uzul riveranilor.

Locurile de joacă, vor fi dotate și amenajate pentru copii. Dotarea locului de joacă al Parcului Central poate fi extinsă prin introducerea cu echipamente dedicate școlărilor și preșcolărilor, în două zone distincte. Zona va beneficia inclusiv de un echipament pentru copii cu dizabilități locomotoare, tip leagăn. Echipamentele de joacă vor proteja utilizatorii prin suprafețe de siguranță, de tip antișoc, elastice. Locul de joacă va fi prevăzut cu bănci, cișmele și coșuri de gunoi în tema propusă pentru restul amenajării. Spațiile de joacă pentru copii vor fi sigilate cu tartan, pentru protecția copiilor, de culoare verde.

ZONA III – PARC PRIMĂRIE

Proiectul de revitalizare a zonei din centrul orașului Geoagiu, Parcul Primăriei, constă în reamenajarea și refuncționalizarea parcului existent prin reconfigurarea acestuia astfel încât să devină o zonă pentru socializare, evenimente social-cultural, mișcare în aer liber, divertisment, locuri de joacă, Ședințe foto etc...

Proiectul include soluții urbanistice cât mai apropiate de natură, utilizând materiale ecologice și multe zone verzi concepute de peisagiști care să redea specii de arbori și plante cetățenilor în zonele de parc nou create.

Prin această intervenție nu se propun intervenții asupra platformei utilizate actualmente ca parcare de către angajații și vizitatorii Primăriei Geoagiu, și nu se aduce afectare asupra dimensiunilor ei actuale. Aceasta este considerată utilă și necesară beneficiarilor ei. Amplasarea ei actuală este favorizată de umbra copacilor existenți și de accesibilitatea pentru utilizatori. O viitoare amenajare în cadrul unei viitoare investiții, într-un mod similar amenajării prevăzute în prezenta intervenție, se va putea realiza prin implementarea unei soluții constructive alternative, bazată pe natură, utilizând materiale cu amprentă redusă de carbon, prin una dintre următoarele tehnici: împănare a terenului cu piatră concasată și compactată/ stabilizare enzimatică de sol pe o adâncime corepunzătoare pentru utilizare/ amenajarea cu beton și asfalt drenante.

Această investiție își propune reamenajarea Parcului Primăriei a orașului Geoagiu, incluzând zone verzi, zone de joacă pentru copii, alei pietonale și de promenada cu locuri de relaxare, spații expoziționale deschise și alte noi funcțiuni descrise, prin concept, care vor include și extinde prevederile temei de proiectare.