

HOTĂRÂREA Nr. /2025

**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism –
”Edificare construcție P+2E+ET.3 retras, spațiu comercial la parter, locuințe colective la
etajele superioare, str.Pricazului, f.n, Municipiul Orăștie, județul Hunedoara”**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.17571/22.10.2025 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – ”Edificare construcție P+2E+ET.3 retras, spațiu comercial la parter, locuințe colective la etajele superioare, str.Pricazului, f.n, Municipiul Orăștie, județul Hunedoara”.

Având în vedere prevederile HCL nr.47/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din municipiul Orăștie.

În baza Raportului informării și consultării publicului, însoțit de punctul de vedere al funcționarului public cu atribuții în domeniul urbanismului și ale art.3 din Ordinul M.D.R.T nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În conformitate cu prevederile art.25, ale art.47 și ale art.56, alin.(6) și (7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont că au fost respectate prevederile art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit. c) coroborat cu alin.(6), lit. c), ale art.139, alin.(1) și alin.(3), lit. e), ale art.243, alin.(1), lit. a) și ale art.196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Edificare construcție P+2E+ET.3 retras, spațiu comercial la parter, locuințe colective la etajele superioare, str.Pricazului, f.n, Municipiul Orăștie, județul Hunedoara”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Edificare construcție P+2E+ET.3 retras, spațiu comercial la parter, locuințe colective la etajele superioare, str.Pricazului, f.n, Municipiul Orăștie, județul Hunedoara” și Regulamentul de urbanism local aferent acestuia, conform anexelor nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

Art.3 : Planul Urbanistic Zonal aprobat la art.2 va avea o valabilitate de 5 ani.

Art.4 : Prezenta hotărâre se poate contesta potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul și Direcția Arhitect-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie.

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Direcției Arhitect-șef;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)

ISO 37001

LL-C (Certification)

Adresa: Piața Aurel Vlaicu, Nr. 3, Telefon 004 - 0254 - 241513, Fax 004 - 0254 - 242560, E-mail : primaria@orastie.info.ro, www.orastie.info.ro

MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMĂRIA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 17.558/22.10.2025

RAPORT

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din Planul Urbanistic Zonal:
„EDIFICARE CONSTRUCȚIE P+2+3 RETRAS, SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE str.Pricazului, f.n, Municipiul Orăștie, județul Hunedoara”

Temeiul legal în baza căruia s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea populației pentru acest proiect de urbanism, este art. 30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, nr. 2701/2011. În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile din P.U.Z. - **„EDIFICARE CONSTRUCȚIE P+2+3RETRAS, SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE” ÎN MUN. ORĂȘTIE, STR. PRICAZULUI, F.NR., JUD. HUNEDOARA**, elaborate de S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L. S.R.L., arh. urb. Radu Popescu.

Metodele și tehnicile utilizate au constat din următoarele acțiuni care s-au desfășurat **simultan**: afișare la sediul Primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afișării planurilor urbanistice înregistrat cu nr. 13128/09.09.2024, anunț pe site-ul Primăriei Orăștie cu nr. de înregistrare 13124/09.09.2024 la secțiunea *Consultare/Planuri urbanistice/Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului*, notificări către vecini, înregistrate cu nr. 13130/09.09.2025.

Primăria Municipiului Orăștie, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public a asigurat informarea și consultarea populației atât în etapa cunoașterii intenției de realizare a obiectivului mai sus amintit cât și în cea de analiză a propunerilor urbanistice.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile de Plan Urbanistic Zonal - **„EDIFICARE CONSTRUCȚIE P+2+3RETRAS, SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE” ÎN MUN. ORĂȘTIE, STR. PRICAZULUI, F.NR., JUD. HUNEDOARA**:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare: 09.09.2024-27.09.2024 (model de panou 1 din Ordin 2701/2010)

Anunțurile publicate pe pagina proprie de internet și cele afișate au fost menținute pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului și a vecinilor, etapa fiind încheiată cu raportul informării publicului Etapa I, înregistrat cu nr. 14298/27.09.2024.

2. Implicarea publicului în etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare perioada: 30.09.2024-11.10.2024 (model de panou 2 din Ordin 2701/2010)



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)

ISO 37001

LL-C (Certification)

Adresa: Piața Aurel Vlaicu, Nr. 3, Telefon 004 - 0254 - 241513, Fax 004 - 0254 - 242560, E-mail : primaria@orastie.info.ro, www.orastie.info.ro

În urma expunerii materialelor grafice (planuri desenate), au fost amplasate de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate (model de panou 2 din Ordin nr. 2701/2010), etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 15373/14.10.2024.

Menționăm că nu am primit observații sau propuneri.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z

Nu au fost înregistrate observații, sugestii sau propuneri din partea cetățenilor, la etapa III-a, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunțul înregistrat cu nr. 15605/16.10.2024.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării s-a făcut conform cu Legea nr. 52/2003 și cu Legea nr. 544/2001.

Data începerii informării a fost în **09.09.2024** și s-a finalizat prin anunțul de încheiere a etapelor de informare din data de **16.10.2025**.

Menționăm că materialele scrise și grafice (planuri desenate) au rămas în continuare pe site-ul primăriei, la avizier și pe teritoriul zonei studiate.

4. Elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor.

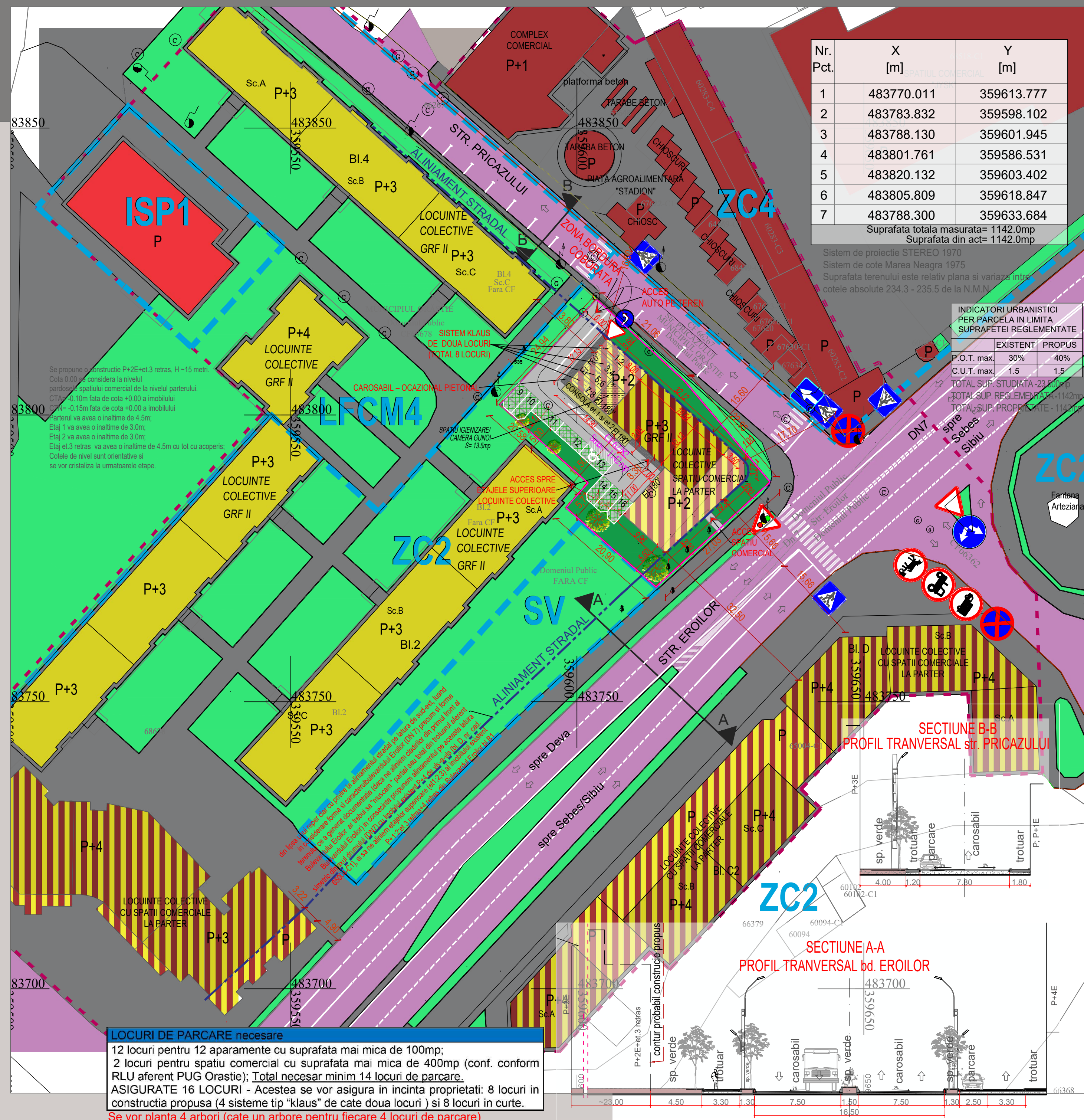
Documentația a fost afișată pe pagina de internet a primăriei și există proces verbal de afișare la avizierul primăriei. Nu au fost înregistrate sugestii, observații sau reclamații care să conducă la modificarea materialului scris sau desenat.

Punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale:

Având în vedere parcurgerea etapelor legale până în acest moment, propunem Consiliului Local emiterea unei hotărâri privind însușirea raportului privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din P.U.Z - „**EDIFICARE CONSTRUCȚIE P+2+3RETRAS, SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE**”, ÎN MUN. ORĂȘTIE, STR. PRICAZULUI, F.NR., JUD. HUNEDOARA.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Mădălina Mutu

DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC ZONAL



EDIFICARE CONSTRUCTIE P+2 +et.3 retras,
SPATIU COMERCIAL- PARTER ,
LOCUINTE COLECTIVE - ETAJE SUPERIOARE
STR. PRICAZULUI, F.N., nr. cad. 62782, ORASTIE,
JUD. HUNEDOARA



02. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

sc. 1:500

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA UTR
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ-ul
- CAROSABIL
- TROTUAR / PARCARI / PLATFORME BETONATE
- TERENURI- UTR - ZC2
- ZONA / CONSTRUCTII - INSTITUTII PUBLICE
- ZONA / CONSTRUCTII - LOCUINTE
- ZONA / CONSTRUCTII - COMERT
- FUNCTIUNE MIXTA - LOCUINTE; COMERT; SERVICII
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- SPATIU VERDE DIN INCINTA PROPRIETATII
- PARCARE EXTERIOARA - DALE INERBATE asezate pe sol natural

Conform PUG aprobat terenul se afla in subzona ZC2
- Subzona centrală mixtă existentă, max P+4
POT maxim = 30%
CUT maxim = 1,5 mp. ADC/mp.

RETRAGERI MINIME CONSTRUCTIE PROPUASA FATA DE LIMETELE PARCELEI		IN ZONELE UNDE DISTANTA FATA DE CLADIRILE VECINE ESTE MAI MICA DE 15m SE VOR PREVEDEA PERETI EI 180' CONFORM NORMATIV P 118-99
NORD-VEST	6.00 m	
NORD-EST	1.00 - 3.60 m	
SUD-EST	3.30 m	
SUD-VEST	5.60 m	

S. teren = 1142.0m²
S. construita = 456.8m²
S. nivel 1;2 = 486.6m²
S. nivel retras 3 = 283.0m²
S. desfasurata = 1713.0m²
S. spatii verde = 322.5m² (28.24%)
S. alei carosabile si pietonale = 270.4m² (23.67%)
S. parcuri (ce nu intra in suprafata construita)
dale inierbate = 87.60 m² (7.67%)
S. alei, trotuare = 4.7 m² (0.42%)
P.O.T. propus = 40%
C.U.T. propus = 1.5
H maxim = 15m (P+3)

BILANT TERITORIAL

	SITUATIE EXISTENTA	PUG ORASTIE aprobat	PUZ aprobat H.C.L. nr. 178/2023 din 31 08 2023	PUZ PROPOS
UTR	ZC2 - Subzona centrala mixta existenta, max. P+4. Categorica de folosinta -curti - constructii.			
FUNCTIUNE	teren liber de constructii	-	spatiu comercial	spatiu comercial locuinta colectiva
SUPRAFATA TEREN (mp)	1142,0			
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	0,0	-	427,0	456,8
P.O.T.	0,00%	30,00%	37,39%	40,00%
SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	0,0	-	427,0	1713,0
C.U.T.	0,00	1,5	0,37	1,5
REGIM DE INALTIME	-	P+4	P	P+2E+3E retras
LOCURI DE PARCARE	0	-	8+2	necesar minim 14 asigurate 16
SPATIU VERDE	-	≥ 20% spatiu verde (cf. Legii 24/2007)	28,34% 323,65 mp	28.24% (322.5mp) spatiu verde pe sol natural + 7.67% (87.6mp) parcuri dale inierbate = 35.91% (410.1mp)
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	34,27 % 391,35 mp	23.67% (270.4mp) + 0.42% (4.7mp) = 24.09 % (275.1mp)

DIN SUPRAFATA DESFASURATA :
- 28.4% REPREZINTA FUNCTIUNEA COMERT INCLUSIV GARAJE SI CAMERA COLECTARE DESEURI
- 71.7% REPREZINTA FUNCTIUNEA LOCUINTE COLECTIVE

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Beneficiar:	Proiect nr:
					SOCIETATEA TNCSLV S.R.L.	16/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:		Titu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU		1:500		PUZ - EDIFICARE CONSTRUCTIE P+2E+et.3 ret., SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE	PUZ
PROIECTAT	ARH. RADU POPESCU		Data:		Titu plansa:	Plansa nr:
DESENAT	GHEORGHE DAMASCHIN		08/2024		REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	U. 02

LOCURI DE PARCARE necesare
12 locuri pentru 12 apartamente cu suprafata mai mica de 100mp;
2 locuri pentru spatiu comercial cu suprafata mai mica de 400mp (conf. conform
RLU aferent PUG Orastie); Total necesar minim 14 locuri de parcare.
ASIGURATE 16 LOCURI - Acestea se vor asigura in incinta proprietati: 8 locuri in
constructia propusa (4 sisteme tip "klaus" de cate doua locuri) si 8 locuri in curte.
Se vor planta 4 arbori (cate un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare)

INCADRARI ALE CONSTRUCTIEI IN NORMATIVUL IN VIGOARE:
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" normala - CONF. HG76/1997
CLASA DE IMPORTANTA III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

PROFIELE STRADALE EXISTENTE IN ZONA
NU SUFERA MODIFICARI GENERATE DE
LUKRARILE PROPUSE PRIN ACEST PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. str. Pricazului nr. cadastral 62782 Orastie

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
	" EDIFICARE CONSTRUCTIE P+2+3 retras, SPATIU COMERCIAL- PARTER, LOCUINTE COLECTIVE - ETAJE SUPERIOARE" STR. PRICAZULUI, F.N., nr. cad. 62782, MUNICIPIUL ORASTIE, JUD. HUNEDOARA
• Beneficiar	SC TNCSLV SRL
• Baza legală a proiectării	▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările de rigoare
	▪ Legea nr. 50/1991/republicată 1996 și completată prin Legea nr. 453/2001
	▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
	▪ H.G.R. nr. 525/1996
• Proiectant general	S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.
• Data elaborării	Octombrie 2024

CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE	3
1.	Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)	3
2.	Baza legală a elaborării	3
3.	Domeniul de aplicare.....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	4
1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 3.1. Retrageri minime față de limitele de proprietate:	5
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
5.	Reguli cu privire la echiparea edilitară (rețele și branșamente)	6
6.	Reguli cu privire la instalații tehnice, gestionarea apelor pluviale și energie/telecom.....	7
7.	Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejurimi	7
III.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
1.	Unități și subunități funcționale	8
2.	Funcțiuni admise și funcțiuni interzise	8
3.	Condiții de conformare și construire	9
4.	Condiții de ocupare și utilizare a terenului	10
IV.	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	11
1.	L – Locuire colectivă.....	11
2.	IS – Instituții și servicii (comerț de proximitate).....	11
3.	C – Căi de comunicare	12
4.	SP – Spații plantate	12
5.	TE – Echipare edilitară	12
	Tabel – Prevederi pe unități funcționale (PUZ Str. Pricazului, Orăștie)	13

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) are rolul de a transpune în reglementări tehnico-administrative deciziile și constatările planului urbanistic zonal (PUZ) aferent amplasamentului situat în parcela cadastrală nr. 62782, municipiul Orăștie, Str. Pricazului.

RLU stabilește condițiile de reglementare, construire și justificare tehnico-urbanistică aplicabile pentru întreg perimetrul PUZ, și anume: destinații permise, indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), retrageri, reguli de ocupare a terenului, condiții pentru parcuri și circulații, echipare edilitară, precum și obligațiile investitorilor și modalitățile de conformare.

Regulamentul are caracter normativ în raport cu documentația PUZ aprobată și constituie cadrul obligatoriu pentru întocmirea proiectelor tehnice de detaliu și pentru eliberarea avizelor și autorizațiilor de construire.

2. Baza legală a elaborării

Elaborarea prezentului RLU se întemeiază pe cadrul legislativ și metodologic în vigoare, după cum urmează (exemplificativ):

- Legea urbanismului și amenajării teritoriului și actele normative incidente;
 - Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Orăștie (documentație de referință pentru reglementările urbanistice);
 - Certificatul de urbanism nr. 75/09.08.2024 emis de Primăria Municipiului Orăștie;
 - Metodologia de elaborare a PUZ-urilor (GM-010/2000) și instrucțiunile aplicabile;
 - Ordinul comun MAPPM nr. 214/1999 și MLPAT nr. 16/1999 privind tratarea problemelor de mediu în documentații de urbanism;
 - Normative tehnice relevante: P100-1/2013 (seism), NP 051/2012 (accesibilitate), normativele privind gestionarea apelor pluviale și canalizarea, precum și alte reglementări tehnice aplicabile.
- În vederea fundamentării prevederilor din prezentul RLU au fost utilizate studiile și documentele de specialitate anexate la PUZ: studiu geotehnic, studiu însorire, memoriu rețele exterioare, studiu evaluare impact asupra sănătății (EIS), memoriu studiu trafic și planșele grafice anexate.

Notă: lista actelor normative și a studiilor anexate se va actualiza în anexă cu denumirile și numerele complete ale actelor/avizelor la momentul depunerii documentației definitive.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplică tuturor terenurilor și construcțiilor situate în interiorul perimetrului PUZ aprobat pentru parcela cadastrală nr. 62782, municipiul Orăștie, și se aplică în mod obligatoriu pentru:

- autoritățile administrației publice locale în procesul de avizare și autorizare;
- investitorii și beneficiarii proiectelor care solicită autorizare în perimetrul PUZ;
- proiectanții și consultanții implicați în întocmirea documentațiilor tehnice și în executare;
- operatorii de rețele și furnizorii de utilități pentru lucrările de racordare și devieri.

Regulamentul definește condițiile minime de proiectare și executare; orice soluție alternativă sau abatere de la prevederile prezentului RLU va fi permisă numai prin revizuirea PUZ-ului sau prin obținerea unui aviz expres al autorității competente, conform procedurilor legale în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 1.1. Orice intervenție în perimetrul PUZ va respecta obligațiile de protecție a mediului stipulate prin legislația în vigoare și recomandările rezultând din studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației (EIS).
- 1.2. Se interzic activitățile generatoare de poluare semnificativă (emisie de substanțe periculoase, depozități necontrolate etc.).
- 1.3. În cazul identificării de bunuri de patrimoniu (arheologic, construit sau natural) în timpul lucrărilor, lucrările vor fi oprite în zona afectată și se vor notifica autoritățile competente pentru evaluarea și protecția acestora, conform legislației naționale.
- 1.4. Vegetația existentă de valoare (arborete mature, aliniamente reprezentative) este protejată; defrișările necesare se vor minimiza și se vor compensa prin plantări noi, conform prevederilor din capitolul spații verzi.

- 1.5. Șantierul va respecta prevederile privind prevenirea poluării accidentale (depozitarea materialelor, protecția apelor), iar gestionarea deșeurilor se va face prin firme autorizate.
- 1.6. Se vor prelua și respecta toate măsurile pentru minimizarea factorilor de risc pentru sănătatea populației și a factorilor de disconfort, conform Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației întocmit de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. pentru obiectivul „PUZ – Edificare construcție P+2E+et.3 retras, spațiu comercial la parter și locuințe colective la etajele superioare”, municipiul Orăștie, str. Pricazului, nr. cad. 62782.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 2.1. Proiectarea și execuția construcțiilor vor respecta normele tehnice în vigoare (P100-1/2013 privind proiectarea antiseismică, normele tehnice de rezistență și securitate la incendiu, reglementările ISU etc.)
- 2.2. Orice soluție constructivă va fi verificată și avizată prin proiect tehnic semnat/ștampilat de proiectant autorizat și supusă avizelor de specialitate
- 2.3. Lucrările nu vor împiedica circulațiile publice, accesul serviciilor de urgență sau funcționarea instalațiilor publice; în caz contrar, se vor realiza măsuri de protecție și relocare autorizată
- 2.4. La recepția lucrărilor vor fi prezentate certificatele de conformitate, documentele de verificare tehnică și avizele solicitate de legislație.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 3.1. Retrageri minime față de limitele de proprietate:
 - Pe latura nord-estică (Strada Pricazului), construcția se va alinia la aliniamentul stradal existent.
 - Pe latura sud-estică (Bulevardul Eroilor – DN7), în lipsa unui reper clar de aliniament stradal, se propune alinierea construcției prin simetrie față de axul drumului (DN7) cu imobilul existent P+4 (bloc D, nr. cad. 65004-C1). În același timp se va alinia cu, etajele superioare (Et. 1, 2, 3) al imobilului existent P+1,2,3 retras + Et.4 retras din Bulevardul Eroilor (bl. B1).
 - Pe laturile nord-vest și sud-vest, se impune o retragere minimă de 5,00 m față de limitele de proprietate, asigurându-se zone verzi și circulații.

- 3.2. Orice depasiri ale retragerilor se vor putea face numai prin proiect tehnic detaliat, cu avizul autorităților competente și în conformitate cu prevederile PUG Orăștie – subzona ZC2.
- 3.3. Orice element tehnic (coșuri, instalații, scară exterioară, rigole) care transgresează limita de proprietate va necesita acorduri scrise și prevederi în documentația tehnică.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 4.1. Accesul auto principal se realizează din Strada Pricazului, pe o alee carosabilă cu lățimea totală de 6,00 m, conform planșei de reglementări. Din această lățime, cca. 1,00 m este tratată ca zonă carosabilă cu utilizare ocazional pietonală asigurând accesul direct la intrarea principală a locuințelor.
- 4.2. Accesul pietonal se realizează din Strada Pricazului și Bulevardul Eroilor, fiind asigurat prin trotuare și trasee dedicate, diferențiate prin finisaje și marcaje, fără conflicte cu circulația auto.
- 4.3. Accesul pentru autospecialele de intervenție (ISU, ambulanță, utilaje de întreținere) se asigură pe carosabilul de min. 5,00 m liber, conform normativelor de securitate la incendiu și acces de intervenție.
- 4.4. Din totalul de 16 locuri de parcare, unul (nr. 13) este rezervat persoanelor cu dizabilități, amplasat în apropierea accesului pietonal adaptat conform NP 051/2012 (lățime efectivă 2,30 m + bandă laterală de manevră de 1,20 m pe carosabil, marcată și semnalizată corespunzător).
- 4.5. Orice alte accese secundare sau suplimentare (tehnice, pentru utilități, pentru evacuarea deșeurilor) se vor realiza conform proiectului tehnic de detaliu, cu respectarea normativelor în vigoare și cu avizele operatorilor de rețele.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară (rețele și branșamente)

- 5.1. Racordarea la rețelele de apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza conform memoriului tehnic rețele exterioare și în baza avizelor operatorilor.
- 5.2. Branșamentele se vor realiza la limitele de proprietate, într-un mod care să nu afecteze funcționarea rețelelor publice. Pentru branșamentele de apă și canalizare se vor prevedea cămine și dispozitive de acces pentru întreținere .

- 5.3. În cazul suprapunerii amprizei construcției cu trasee de utilități (ex.: tronson canalizare menajeră), este obligatorie elaborarea unui proiect tehnic de deviere/relocare și obținerea avizelor operatorului (devierea se execută conform condițiilor impuse de operator).
- 5.4. Toate propunerile de racord se vor realiza pe baza unui Aviz Tehnic de Racordare (ATR) emis de fiecare operator și vor fi executate de firme autorizate.

6. Reguli cu privire la instalații tehnice, gestionarea apelor pluviale și energie/telecom

- 6.1. Sistemele de colectare a apelor pluviale trebuie dimensionate astfel încât să asigure retenție/infiltrare locală acolo unde este posibil și să minimizeze debitele evacuate în rețeaua publică. Se impune utilizarea soluțiilor cu permeabilitate (dalele percolare, zone verzi de retenție), conform proiectului de detaliu .
- 6.2. Se vor prevedea măsuri de reducere a consumului energetic: termosisteme eficiente, sisteme de iluminat cu consum redus și posibilități de integrare a panourilor solare, după caz.
- 6.3. Zona de parcare va fi prevăzută cu posibilitate de racord pentru stații de încărcare pentru vehicule electrice (preinstalație electrică), conform reglementărilor în vigoare .
- 6.4. Telecomunicațiile și cablajele vor fi protejate pe perioada execuției și, acolo unde este posibil, dispuse subteran; orice lucrări de dislocare/relocare vor fi coordonate cu furnizorii.

7. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejuriri

- 7.1. Parcela va asigura o suprafață verde minimă de 28.24% (322.5mp) spațiu verde pe sol natural +7.67% (87.6mp) parcare dale inierbate =35.91% (410.1mp), organizată în spații verzi amenajate, jardiniere și dale percolare integrate în schemele de drenaj .
- 7.2. Se vor planta **minim 4 arbori** (raport: 1 arbore la 4 locuri de parcare), conform schemei de peisagistică. Speciile vor fi alese din listele locale recomandate pentru clima zonei, favorizând specii autohtone și rezistente la mediu urban .
- 7.3. Împrejuririle se vor realiza în materiale permeabile sau parțial deschise (garduri, plasă, dale), evitând consolidările masive la fronturile stradale. În zonele cu front stradal (Bulevardul Eroilor) se recomandă soluții care să pună în valoare fațada și să nu afecteze trotuarul.

- 7.4. Împrejmuirile la fronturile stradale se vor realiza cu caracter transparent sau semitransparent, astfel încât să nu obtureze vizibilitatea și să pună în valoare clădirea. Înălțimea maximă admisă se stabilește conform reglementărilor locale și cu acordul autorităților competente; partea opacă nu va depăși jumătate din înălțime.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

- 1.1. Conform PUG Orăștie terenul se afla în **U.T.R.- ZC2** - Subzona centrală mixtă existentă, max P+4. Categoria de folosință - curți - construcții.
- 1.2. În cadrul unității teritoriale reglementate prin prezentul PUZ, funcțiunea propusă este mixtă, cu următoarea structură:
- **Funcțiunea principală:** locuire colectivă la etajele superioare, în clădire P+2E+3R;
 - **Funcțiunea complementară:** comerț și servicii la parterul imobilului;
 - **Funcțiuni conexe obligatorii:** parcaje, circulații auto și pietonale, spații verzi amenajate.
- Întreaga suprafață a terenului constituie o unitate funcțională unică, fără subdiviziuni interioare. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei ZC2 și se încadrează în caracterul general al zonei.
- 1.3. Toate unitățile și subunitățile funcționale se vor amenaja cu respectarea prevederilor prezentului regulament, în spiritul integrării în frontul stradal existent, al respectării normativelor edilitare și al menținerii echilibrului între suprafața construită, circulații și spații verzi.

2. Funcțiuni admise și funcțiuni interzise

- 2.1. Funcțiuni admise:
- Locuire colectivă (în regim P+2E+3R);
 - Comerț și servicii la parter, de tip nepoluant, compatibile cu locuirea;
 - Dotări de interes local necesare funcționării clădirii (spații tehnice, centrale termice individuale, spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor);
 - Circulații auto și pietonale, accese, parcaje;
 - Spații verzi amenajate și plantate.

2.2. Funcțiuni interzise:

- Funcțiuni industriale sau de producție;
- Depozite en-gros și activități logistice generatoare de trafic greu;
- Activități comerciale de tip poluant sau cu program nocturn ce generează disconfort (baruri, cluburi, săli de jocuri);
- Construcții provizorii, anexe improvizate sau locuințe temporare;
- Funcțiuni agricole sau zootehnice.

2.3. Funcțiuni permise condiționat:

- Birouri și servicii de mică amploare, compatibile cu locuirea, numai dacă se încadrează în parterul clădirii și nu generează trafic suplimentar peste capacitatea parcajelor prevăzute.

3. Condiții de conformare și construire

3.1. Regimul de înălțime:

Maxim admis în zona P+4: propus P+2E+et. 3 retras, H=15m;
Cota 0.00 se considera la nivelul pardosele spațiului comercial de la nivelul parterului.

CTA= -0.10m fata de cota +0.00 a imobilului

CTN= -0.15m fata de cota +0.00 a imobilului

Parterul va avea o înălțime de 4.5m;

Etaj 1 va avea o înălțime de 3.0m;

Etaj 2 va avea o înălțime de 3.0m;

Etaj 3 retras va avea o înălțime de 4.5m cu tot cu acoperis;

Cotele de nivel sunt orientative și se vor cristaliza la următoarele etape.

3.2. Indicatori urbanistici și spații verzi:

- S. teren 1142mp;
- POT conf. PUZ aprobat H.C.L. nr.178/2023 din 31 08 2023, și PUZ propus 40%
- CUT maxim admis și propus: 1,50;
- Spații verzi amenajate: minimum 20% (cf. Legii 24/2007); spațiu verde propus 28.24% (322.5mp) pe sol natural +7.67% (87.6mp) parcare dale înierbate =35.91% (410.1mp);
- Suprafață construită propusă 456,8mp;
- Suprafață desfasurată propusă 1713mp;

3.3. Retrageri minime obligatorii:

- Față de Bulevardul Eroilor (DN7): simetric din axul drumului (DN7) cu imobilul existent P+4 de vis-a-vis (bl. D, nr. cad. 65004-C1), și să ne aliniem etajelor superioare (et1;2;3) al imobilului existent P+1;2;3 retras+et. 4 retras din Bulevardul Eroilor bl.B1 (conform planșei U02);

- Față de Strada Pricazului: aliniere la frontul stradal existent;
- Față de limitele laterale și posterioare (nord-vest și sud-vest): minim 5,00 m (în proiect: 6,00 m și min. 5,82 m, conform planșei U02).

3.4. Accese și parcaje:

- Acces auto principal: Strada Pricazului, pe alee carosabilă de 6,00 m lățime;
- Acces pietonal: din Strada Pricazului (spre locuințe) și Bulevardul Eroilor (spre spațiu comercial);
- Parcaje: 16 locuri (12 pentru locuințe, 2 pentru spațiul comercial, 2 suplimentare); Din total, 1 loc (nr. 13) este rezervat persoanelor cu dizabilități, conform NP 051/2012 (lățime 2,30 m + bandă laterală 1,20 m pe carosabil, marcat și semnalizat);
- Pentru fiecare 4 locuri de parcare se plantează un arbore (total 4 arbori).

3.5. Echipare edilitară:

- Racordarea la rețele edilitare existente conform avizelor operatorilor;
- Tronsonul de canalizare menajeră intersectat de ampriza construcției va fi deviat conform proiectului tehnic avizat, pe cheltuiala investitorului.

3.6. Aspect arhitectural:

Fațadele clădirilor vor fi tratate unitar, cu finisaje durabile și în tonuri neutre (alb, gri, bej, imitație caramida și lemn), compatibile cu caracterul zonei centrale. Se interzice utilizarea finisajelor stridente sau improvizate. Terasele și balcoanele se vor închide numai conform reglementărilor urbanistice.

4. Condiții de ocupare și utilizare a terenului

- 4.1. Suprafața terenului este de 1142 mp și constituie o unitate funcțională unică, conform prezentului PUZ.
- 4.2. Ocuparea terenului cu construcții se va face în limita POT aprobat prin prezentul PUZ (maxim 40%), cu respectarea retragerilor și aliniamentelor stabilite prin planșa U02.
- 4.3. Se interzice ocuparea terenului cu construcții provizorii, anexe improvizate, garaje metalice sau alte structuri care nu sunt parte integrantă din proiectul de bază.
- 4.4. Spațiile verzi vor fi menținute pe toată durata de existență a construcției, cu o pondere minimă de 20% (propus 28.24% pe sol natural din suprafața totală a terenului), acestea vor fi realizate conform planșei de reglementări și întreținute permanent.

- 4.5. Circulațiile auto și pietonale, precum și locurile de parcare, se vor păstra libere de orice altă utilizare; este interzisă ocuparea parcajelor cu construcții provizorii sau depozitari.
- 4.6. Accesele auto și pietonale vor fi menținute funcționale și libere, cu respectarea lățimilor minime pentru intervenția ISU (5,00 m carosabil liber).
- 4.7. Este interzisă utilizarea terenului pentru activități incompatibile cu locuirea și comerțul de proximitate (ex. activități poluante, generatoare de trafic greu, depozitare deșeuri).
- 4.8. Echiparea edilitară se va realiza conform avizelor operatorilor, iar zona afectată de devierea canalizării menajere va rămâne liberă de construcții definitive, fiind utilizată doar pentru traseele rețelilor.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Conform PUZ, terenul studiat are funcțiuni mixte, respectiv locuire colectivă și spații comerciale/servicii la parter, completate de circulații, spații plantate și echipamente edilitare. În cadrul documentației se disting următoarele unități funcționale: L – locuire, IS – instituții și servicii, C – căi de comunicare, SP – spații plantate, TE – echipare edilitară.

1. L – Locuire colectivă

Regim maxim admis: P+2E+et.3retras (4 niveluri supraterane), înălțime totală maximă 15 m;

Funcțiune: locuire colectivă în unități locative sub 100 mp;

Retrageri: min. 5 m pe limitele nord-vest și sud-vest; aliniere la DN7 (conform plansei U02 –Reglementari urbanistice) și Str. Pricazului conform fronturilor existente;

Spațiile de locuire vor respecta normativele de igienă, iluminat natural și însorire conform NP 015/2004.

Aspectul arhitectural al clădirii se va integra în frontul existent al Bulevardului Eroilor și strazii Pricazului, cu respectarea caracterului urban al zonei. Se vor folosi materiale moderne, dar compatibile cromatic și volumetric cu clădirile adiacente

2. IS – Instituții și servicii (comerț de proximitate)

Funcțiuni admise: spații comerciale și servicii de proximitate (alimentare, birouri mici, cabinete);

Funcțiuni interzise: activități poluante, săli de jocuri, cluburi, baruri cu program nocturn;

Suprafața desfășurată a spațiilor nu va depăși limita stabilită prin POT și CUT;

3. C – Căi de comunicare

Acces auto se face doar din: Strada Pricazului, alee de 6,00 m;

Din această lățime, 1,00 m este rezervat ca zonă carosabilă cu utilizare ocazional pietonală („shared space”), pentru accesul la locuințe;

Accese pietonale: din Str. Pricazului și bd. Eroilor (DN7);

Parcaje: 16 locuri, din care 1 loc pentru persoane cu dizabilități, conform NP 051/2012;

Lățimea căii de acces auto va permite intervenția autospecialelor ISU (5,00 m liber).

4. SP – Spații plantate

Suprafață minimă obligatorie: 20% (cf. Legii 24/2007); spatiu verde propus pe sol natural 28.24% (322.5mp) si 7.67% (87.6mp) parcare dale inierbate total 35.91% (410.1mp);

Amplasare: pe zonele de retragere, între parcaje și pe aliniamente;

Plantări obligatorii: 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare (minim 4 arbori);

Spațiile verzi se vor amenaja și întreține permanent.

5. TE – Echipare edilitară

Terenul va fi racordat la rețelele edilitare existente, conform avizelor furnizorilor;

Tronsonul de canalizare menajeră care traversează terenul va fi deviat pe cheltuiala investitorului;

Lucrările de echipare edilitară se vor finaliza înainte de darea în folosință a clădirii;

Este interzisă amplasarea de construcții definitive peste rețelele edilitare subterane.

Tabel – Prevederi pe unități funcționale (PUZ Str. Pricazului, Orăștie)

Cod funcțional	Funcțiuni admise	Prescripții urbanistice	Funcțiuni interzise
L – Locuire colectivă	Locuințe colective (apartamente <100 mp)	Regim max. P+2E+et.3retras (4 niveluri supraterane), Hmax = 15 m; retrageri min. 5 m NV și SV; aliniere la DN7 și Str. Pricazului; respectarea NP 015/2004 privind însoțirea și igiena	Activități economice poluante sau generatoare de disconfort în clădirile de locuit
IS – Instituții și servicii	Spații comerciale și servicii de proximitate (alimentare, birouri mici, cabinete)	Suprafața conform POT și CUT; acces clienți din Str. Pricazului; activități compatibile cu locuirea	Săli de jocuri, cluburi, baruri cu program nocturn, activități poluante
C – Căi de comunicare	Acces auto și pietonal, parcaje	Acces auto 6 m (1 m zonă shared space ocazional pietonală); 16 locuri de parcare (1 loc dizabilități); carosabil 5 m liber pentru ISU	Ocuparea circulațiilor cu construcții provizorii sau depozitari
SP – Spații plantate	Spații verzi amenajate, arbori de aliniament	Min. 20% teren (realizat 28,24% = 322,5 mp pe sol natural și 7.67% (87.6mp) parcare dale înierbate total 35.91% (410.1mp); min. 4 arbori plantați; amplasare în retrageri, aliniamente și între parcaje	Reducerea suprafeței verzi sub limita reglementată; folosirea ca platforme betonate
TE – Echipare edilitară	Rețele de apă, canalizare, gaze, electrice, telecom	Racord conform avizelor; deviere canalizare menajeră pe cheltuiala investitorului; interdicție construcții definitive peste rețele	Construcții care împiedică accesul la rețele sau compromit funcționarea lor

Întocmit,
Arh. Radu Popescu