

## RAPORT

la proiectul de hotărâre 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”

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru construire centru comercial în municipiul Orăștie, strada Pricazului, f.nr. județul Hunedoara, pe terenul înscris în CF nr.62782 Orăștie, nr.cadastral 62782, în suprafață de 1142 mp, având proprietar pe S.C. TNCSLV S.R.L. cu sediul în județul Sibiu, orașul Cîsnădie, strada Ascanio Damian, nr.19, scara A, parter, ap.3, reprezentată prin administrator Silviu Tincu.

Planul urbanistic zonal cu nr.01/2019 a fost elaborat de către S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L. prin arhitect Radu Popescu, cu sediul în București, strada Dr. Maximilian Popper, nr.51, Sector 3.

Proiectul de urbanism are ca scop stabilirea premiselor urbanistice pentru edificarea unei construcții P+2E+ET.3 retras, spațiu comercial la parter și locuințe colective la etajele superioare, conform documentației prezentate.

Terenul care face obiectul prezentei documentații, se află în intravilanul municipiului Orăștie, potrivit Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent cu nr. 11/2009, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Orăștie cu nr.18/2014, prelungită prin HCL Orăștie nr.3/2019, HCL Orăștie nr.39/2020, respectiv HCL Orăștie nr.288/2023, fiind înscris în Cartea Funciară CF nr.62782 Orăștie, nr.cadastral 62782, în suprafață de 1142 mp.

Indicatori urbanistici în limita suprafeței reglementate:

|                                                       |              |          |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Procentul de ocupare maxim a terenului existent:      | P.O.T. maxim | = 30,00% |
| Coeficientul de utilizare maxim a terenului existent: | C.U.T. maxim | = 1,50   |
| Procentul de ocupare maxim al terenului propus        | P.O.T. maxim | = 40,00% |
| Coeficientul de utilizare maxim al terenului propus   | C.U.T. maxim | = 1,50   |
| Înălțimea maximă propusă                              | H. maxim     | = 15 m   |

Accesul auto pe teren se va realiza doar din strada Pricazului (carosabil cu sens unic dinspre strada Eroilor).

Accesul spre spațiul comercial (parter) se va realiza direct din trotuarul aferent străzii, accesul spre etajele superioare – locuințe colective, se propune separat pe latura opusă străzii Pricazului.

Se propune o construcție în regim de înălțime P+2E+3E retras, cu înălțimea maximă Hmax.= 15 m.

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 75 din 09.08.2024, sunt următoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.37/05.05.2025, nr.înregistrare 8877AAA/05.05.2025
- Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara nr.2197/15.11.2024

- Rețele Electrice Banat S.A. nr.24783902/05.10.2024
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.214789243/25.09.2024
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie nr.143/16.09.2024, în care se precizează că: pe amplasamentul supus avizării, operatorul SC Activitatea Goscom SA are în administrare rețea canalizare menajeră AZBO dn 250 mm, care în funcție de amplasamentul clădirii, trebuie relocată.
- SC Protelco S.A. pentru Orange România S.A-nr.AFO946220/14199/24.09.2024
- Ridicare topografică recepționată de Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara nr.207/31.01.2022
- Studiu de însorire, conform art. 3, alin. (1) si (2) din Ordinul MS 119/2014, întocmit de către S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L. prin arhitect Radu Popescu, nr.proiect 16/2024
- Studiu geotehnic, întocmit de către SC GEOPROCONSULT SRL prin ing.geo Grava Cristian
- Memoriu justificativ la studiu de trafic, întocmit de S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.prin ing.Angela Popescu
- Inspectoratul de Poliție Județean Hunedoara-Serviciul Rutier, nr.292.946/14.11.2024
- Aviz Direcția Arhitect Șef și A.D.P.P. nr.17330/18.11.2024
- Avizul de oportunitate nr.06/01.10.2024 pentru P.U.Z., nr.înregistrare 14395/01.10.2024
- ISU Hunedoara – aviz nr.286/24/SU-HD din 03.12.2024, privind accesul la drumurile publice
- ISU Hunedoara – aviz nr.297/24/SU-HD din 11.12.2024, de amplasare în parcelă
- Direcția de Sănătate Publică Hunedoara – notificare nr.4395/24.03.2025
- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației, nr.2704/04.03.2025 întocmit de S.C. Impact Sănătate S.R.L. Iași prin dr.Chirilă Ioan, pentru obiectivul de investiție: PUZ - EDIFICARE CONSTRUCȚIE P+2E+ET.3RETRAS, SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE, STRADA PRICAZULUI F.NR. MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA.
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie nr.10/15.07.2025 pentru P.U.Z.
- Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean Hunedoara nr.31/20.10.2025

Beneficiarul acestei lucrări are obligația de a respecta toate condițiile precizate în avizele eliberate, și de a devia pe propria sa cheltuială rețelele existente de pe amplasamentul studiat, în baza documentațiilor tehnice, a avizelor ce vor fi obținute și a acordurilor respectiv autorizațiilor de construire pentru aceste lucrări.

Având în vedere descrierile mai sus, prezentăm Consiliului Local spre aprobare în forma prezentată Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru - EDIFICARE CONSTRUCȚIE P+2E+ET.3RETRAS, SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE, STRADA PRICAZULUI F.NR. MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA

Valabilitatea acestui plan urbanistic zonal și 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