

HOTĂRÂREA Nr. ____/2023

privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Centru comercial, strada Pricazului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.8543/21.06.2023 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 – „Centru comercial, strada Pricazului, F.Nr., 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 – „Centru comercial, strada Pricazului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Centru comercial, strada Pricazului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara” și Regulamentul de urbanism local aferent acestuia, conform anexei 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-sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie.

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

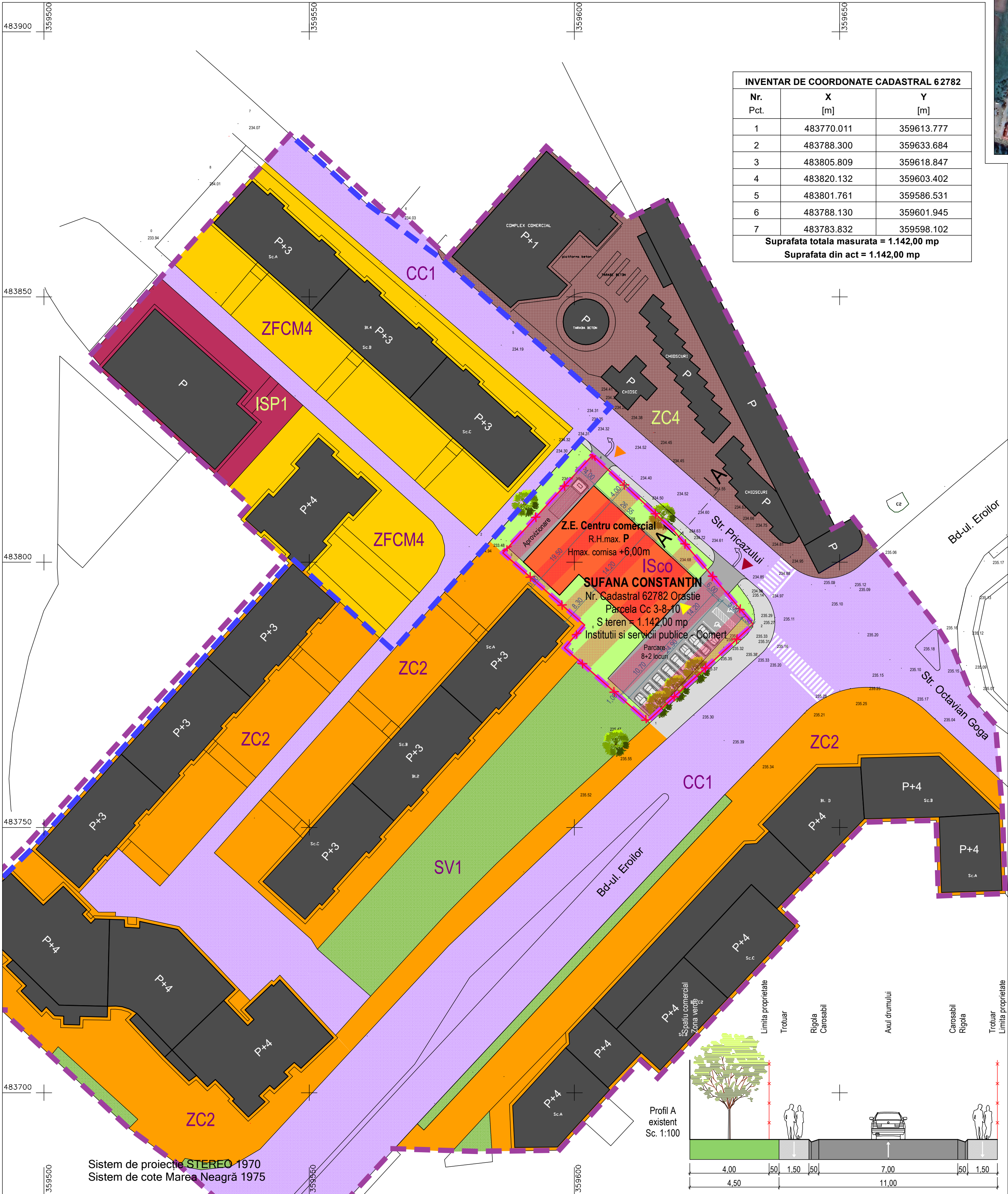
- Instituției Prefectului - Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Direcției Arhitect-sef;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

P.U.Z. - CENTRU COMERCIAL

Str. Pricazului, f.n., Municipiul Orastie, Județul Hunedoara



INVENTAR DE COORDONATE CADASTRAL 62782		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	483770.011	359613.777
2	483788.300	359633.684
3	483805.809	359618.847
4	483820.132	359603.402
5	483801.761	359586.531
6	483788.130	359601.945
7	483783.832	359598.102
Suprafata totala masurata = 1.142,00 mp		
Suprafata din act = 1.142,00 mp		



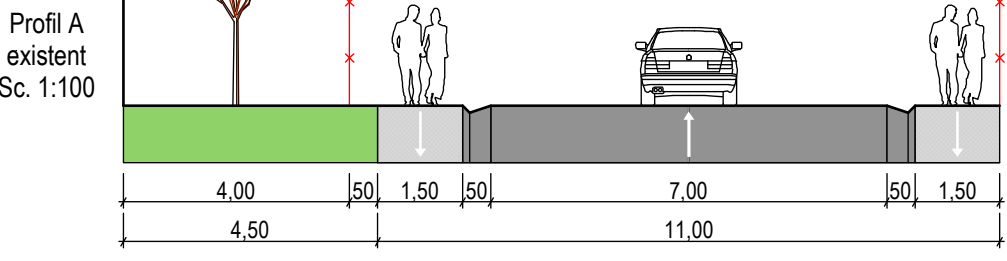
INDICATORI URBANISTICI PER PARCELĂ ÎN LIMITA SUPRAFEȚEI REGLEMENTATE		
	Existent	Propus
P.O.T. max	30,00%	40,00%
C.U.T. max	1,50	0,40

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI		
	Existent (m)	Propus (m)
Centru comercial	-	4,00
Nord-Vest	-	2,75
Sud-Est	-	11,90
Sud-Vest	-	1,10

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA PARCELEI PROPRIETATE					
Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINAȚIA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	TEREN CURȚI CONSTRUCȚII INTRAVILAN	1.142,00	100,00	0,00	0,00
2	ZONA EDIFICABILA - CENTRU COMERCIAL	0,00	0,00	427,00	37,39
3	CAROSABIL	0,00	0,00	391,35	34,27
4	ZONE VERZI	0,00	0,00	323,65	28,34
	TOTAL GENERAL	1.142,00	100,00	1.142,00	100,00

LEGENDĂ:

- Limita zona centrala municipiul Orastie
- Limita zona studiata
- Limita zona reglementata prin PUZ
- Limita proprietate Sufana Constantin
- ZC2 - Subzona mixta cu regim mediu de inaltime
- ZFCM4 - Subzona locuinte si functiuni complementare existente
- ZC4 - Subzona institutii si servicii publice
- ISP1 - Subzona institutii si servicii publice existente
- CC1 - Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala existente
- SV1 - Subzona spatii verzi publice si parcuri existente
- Constructii existente
- ISco - Subzona institutii si servicii publice - Comert
- Zona edificabila Centru comercial RHmax. P
- Carosabil
- Trotuar
- Zone verzi
- Acces auto clienti
- Acces clienti centru comercial
- Acces serviciu / aprovizionare



Total suprafață studiată: 20.334,00 mp

Total suprafață reglementată: 1.142,00 mp

Total suprafață proprietate: 1.142,00 mp

Beneficiar

CONSTANTIN ȘUFANĂ

Str. Someșului, nr. 31

Sibiu, jud. Sibiu

Titlu proiect:

CENTRU COMERCIAL

Str. Pricazului, f.n.

Orăstie, jud. Hunedoara

Proiectant General

RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIATI SRL

CIF: RO36200387, J20/668/2016

Str. Mihai Eminescu, 48B/5

Deva, jud. Hunedoara, 330031 România

tel: +4 0740849323; +4 0744199417

mail: office@rraa.ro

Revizie:

03.00.00	
02.00.00	
01.00.00	

Specificație:	Semnătura
Specialist R.U.R.: arh. Alexandru Rugescu	
Proiectat: arh. Răzvan Rugescu	
Intocmit: arh. Răzvan Rugescu	
Proiect nr.: 01/2019	Faza: P.U.Z.
Verificator/Expert:	Semnătura
Ref./Expert. Nr./Data:	Cerința:

Toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate SC RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIATI SRL. Orice informații cuprinse în prezentul proiect nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al proiectantului și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Titlu planșă:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE

Data: 2023	Scara: 1:500	Planșa nr.: U-02
----------------------	------------------------	----------------------------



PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 01/2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CENTRU COMERCIAL

Municipiul Orăștie, strada Pricazului, f.n., județul Hunedoara
Beneficiar: Șufană Constantin

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

1.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism, este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor aferente zonei reglementate de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare al Planului Urbanistic Zonal.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Orăștie, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001, republicată și actualizată.

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale unei localități, se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesară conform legii, modificarea Planului Urbanistic General al respectivei localități.

1.5 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, au stat în principal: Legea 50/1991 (republicată în Monitorul Oficial nr. 228/14.12.1992), Ordinul MLPAT nr. 91/ 1991 și RGU (aprobat prin HGR 525/1996), Legea 350/2001 cu toate modificările ulterioare și ansamblul de legi care gestionează amenajarea teritoriului, Legea 18/1991 privind fondul funciar republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, Legea 137/1995 privind protecția mediului, Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei reglementate de P.U.Z., detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localităților.

2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism au fost preluate prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al municipiului Orăștie, aferente ZC 2, subzonă mixtă, cu regim mediu de înălțime maxim P+4.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea execuției construcțiilor pentru toate terenurile aferente zonei reglementate.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei studiate, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

3.2 Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări noi zonei, cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Întocmirea documentației s-a realizat în baza studiilor de fundamentare privind situația juridică a terenurilor și ridicarea topografică. Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z.-ului pentru zona studiată, explicitează, detaliind conținutul acestuia sub formă de prescripții și recomandări în vederea aplicării lor.

Regulamentul Local de Urbanism al prezentului P.U.Z. stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

3.3 Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, în conformitate cu prevederile articolului 14 din Regulamentul General de Urbanism și pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele edificabile propuse, zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și cu un regim special de protecție prevăzut în legislație, precum și suprafețele destinate zonelor verzi.

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

4.1 Terenurile cuprinse în zona studiată au majoritar categoria de folosință curți construcții, terenul proprietate al beneficiarului având suprafața de 1.142,00m² are de asemenea categoria de folosință curți construcții.

Prezenta documentație reglementează suprafața aferentă terenului proprietate, realizând modalitatea de dezvoltare în viitor a întregii zone studiate, aferente Unității Teritoriale de Referință din care face parte, în conformitate cu art. 4, din Regulamentul General de Urbanism.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale - zona studiată nu este afectată de riscuri naturale.

5.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor - conform art.14 din Regulamentul General de Urbanism.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Orăștie, terenul proprietate face parte din ZC2, subzonă mixtă cu regim mediu de înălțime. Clădirea comercială propusă va respecta toate normele tehnice și legale în vigoare și nu se va încadra în categoriile prevăzute de art. 5 alin. (1) ale Ordinului 119/2014: unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității

acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

În acest sens, toate normele în vigoare referitoare la nivelul de zgomot într-o zonă cu funcțiunea predominantă de locuire vor fi respectate.

5.3 Procentul de ocupare al terenului - conform art. 15 din Regulamentul General de Urbanism. În conformitate cu regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Orăștie ZC 2, procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 30%, iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 1,50.

Prin suprafața destinată zonelor edificabile aferente terenului și a regimului maxim de înălțime propus, indicatorii urbanistici în limita suprafeței reglementate vor fi $P.O.T._{max}=40,00\%$ și $C.U.T._{max}=0,40$.

5.4 Lucrări de utilitate publică - Nu este cazul.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Amplasarea față de drumuri publice - terenul proprietate are latura de sud-est paralelă cu B-dul Eroilor și latura de nord-vest paralelă cu alea care desevește imobilele amplasate la nord. Latura de nord-est a proprietății este orientată către strada Pricazului, stradă cu sens unic de circulație auto.

Limitele terenului proprietate sunt retrase față de trotuarele aferente străzilor, atât pe latura de sud-est cât și pe latura de nord-est.

6.2 Amplasarea față de aliniament - conform art. 23 din Regulamentul General de Urbanism, punctul (3). Construcția propusă se va amplasa și realiza pe baza Planului Urbanistic Zonal.

Referitor la alinierea clădirii raportată la cele existente:

Clădirile existente în zonă nu prezintă un aliniament specific sau front compact în sensul art. 23 din HGR 525/ 1996, iar înălțimile acestora variază de la P la P+4. În urma analizei situației urbanistice și volumetrice din zona intersecției străzii Pricazului cu bulevardul Eroilor (planșa U-05), clădirea propusă a fost retrasă și aliniată pe latura de N-E la fațada blocului de pe Pricazului.

Totuși pe latura adiacentă străzii Pricazului construcția propusă se va alinia la imobilul P+4, cu locuințe colective existent amplasat la nord vest. Poziția imobilului propus ține cont de configurația urbanistică a cvartalului respectiv, completând simetric colțul cu blocul de la intersecția bulevardului Eroilor cu strada Pricazului.

Deși necesitatea acestei retrageri este discutabilă, deoarece vorbim despre un singur bloc care la rândul său nu este aliniat cu blocul înalt de vis-à-vis de bulevardul Eroilor colț cu strada Avram Iancu, s-a procedat astfel pentru perspectiva vizuală de pe strada îngustă Pricazului către bulevardul Eroilor. Pe latura bulevardului nu se poate discuta de un aliniament, primul bloc aflându-se la mare distanță (aproximativ 90 m) de parcela în cauză.

Soluția urmărește o închidere cât mai discretă a colțului intersecției, ținând cont de faptul că perspectiva unui volum cu regim de înălțime P este diferită de cea a unui imobil P+3 cum sunt cele adiacente.

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) și (2) din Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, s-a elaborat un studiu de însorire. Volumetria și poziția zonei edificabile s-a realizat în conformitate cu concluziile studiului de însorire, pentru a asigura minimum 1h30' însorire ferestrelor locuințelor din parcelele învecinate: S-V și N-V.

6.3 Amplasarea în interiorul parcelei - conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism. S-a ținut cont de reglementările Codului Civil în realizarea suprafeței care va îngloba construcția. Construcția propriu-zisă nu va ocupa întreaga suprafață edificabilă, aceasta fiind determinată astfel încât la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare maxim propus

Construcția se va încadra în interiorul zonei edificabile propuse. Distanțele minime dintre zona edificabilă aferentă centrului comercial și limitele parcelei proprietate sunt:

- 4,00m la N-V;

- variabil dar nu mai puțin de 2,75m la N-E;
- variabil dar nu mai puțin de 11,90m la S-E;
- 1,10m la S-V ;

Distanțele zonei edificabile aferentă centrului comercial față de vecinătăți sunt:

- 17,00m față de B-dul Eroilor;
- 5,30m față de strada Pricazului;
- 7,50m față de alea ce deservește imobilele din zonă, respectiv 12,00m

față de imobilul adiacent străzii Pricazului;

- față de imobilul amplasat la sud-vest, distanța este de 3,00m în zona unde imobilul nu are ferestre și 8,30m în zona unde imobilul are ferestre;

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) și (2) din Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, s-a elaborat un studiu de însorire. Volumetria și poziția zonei edificabile s-a realizat în conformitate cu concluziile studiului de însorire, pentru a asigura minimum 1h30' însorire ferestrelor locuințelor din parcelele învecinate: S-V și N-V..

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile - conform art. 25 din Regulamentul General de Urbanism.

Datorită amplasamentului proprietății în concordanță cu funcțiunile incluse, accesul pe proprietate se va realiza pe latura de nord-est din strada Pricazului, stradă cu sens unic și două benzi de circulație, care deservește spațiile comerciale și piața agro alimentară existente în zonă precum și imobilul de locuințe amplasat adiacent străzii.

Accesele carosabile propuse pe terenul proprietate sunt destinate a deservi accesul clienților la centrul comercial, parcurile destinate clienților, inclusiv pentru persoane cu dizabilități locomotorii, precum și zona de aprovizionare cu marfă a construcției.

Accesul rezervat clienților este amplasat adiacent laturii de sud-est a construcției, are lățimea de 6,00m și se continuă cu o platformă destinată parcurii, dimensionată corespunzător. Sunt respectate prevederile normelor specifice (NP-132/1993), aceasta fiind alcătuită din platforma propriu zisă pentru parcare și calea interioară de manevră, care pentru modul de așezare a parcarilor la 90°, are lățimea minimă normată de 6,00m.

Accesul destinat aprovizionării este amplasat adiacent laturii de nord-vest a construcției și are lățimea de 4,00m.

7.2 Accese pietonale - conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

Accesul pietonal se realizează de asemenea pe latura de sud-est, direct din trotuarul aferent B-dului Eroilor și pe latura de nord-est de pe trotuarul adiacent străzii Pricazului, fiind realizat trotuar aferent construcției cu destinația spațiu comercial.

De asemenea s-a ținut cont de nevoile specifice ale persoanelor cu dizabilități locomotorii, accesul acestora în spațiul comercial realizându-se la nivel cu platforma.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism. Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabilă a localității, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate.

Echiparea edilitară proprie va asigura eliminarea oricăror posibilități de deversare în sistemele edilitare ale municipiului a unor germeni sau elemente de natură a polua zona. Apele menajere vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră existentă aparținând municipiului, fiind respectate normele sanitare referitoare la acest gen de investiții.

Apele uzate care provin din spațiul de vânzare vor fi trecute printr-un separator de grăsimi, iar apele colectate de pe platforma parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, înainte de a fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi dirijate prin curgere liberă de suprafață spre zonele verzi propuse.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua localității. Racordarea la rețeaua de joasă tensiune a minicipiului se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate.

8.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.

Sunt respectate prevederile articolului 29 din Regulamentul General de Urbanism cu privire la rețelele edilitare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Înălțimea construcțiilor - conform art. 31 punct (3) din Regulamentul General de Urbanism. Construcțiile propuse se vor realiza pe baza Planului Urbanistic Zonal.

Pe zona edificabilă propusă aferentă terenului proprietate se va realiza construcția ce va cuprinde spațiul comercial, împreună cu spațiile anexe specifice. Această construcție va avea regimul maxim de înălțime P.

Se respectă Codul Civil și legislația din urbanism cu privire la distanțele minime față de limitele proprietății.

9.2 Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism.

Construcția propusă se încadrează în categoria clădirilor de tip urban, aspectul exterior reflectând funcțiunea pentru care se realizează.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 Parcaje - conform art. 33 din Regulamentul General de Urbanism și anexei nr. 5 din regulament se realizează în afara domeniului public.

Datorită amplasamentului proprietății în concordanță cu funcțiunile incluse, accesul pe proprietate se va realiza pe latura de nord-est din strada Pricazului, stradă cu sens unic și două benzi de circulație, care deservește spațiile comerciale și piața agro alimentară existente în zonă precum și imobilul de locuințe amplasat adiacent străzii.

Construcția propusă va fi deservită conform normelor de platforme și accese carosabile precum și pietonale, dimensionate corespunzător.

Regulamentul general de urbanism prevede un loc de parcare pentru fiecare 100 m² pentru construcții comerciale având suprafața între 400 și 600 m².

Sunt prevăzute un număr de 10 locuri de parcare pentru clienți, dintre care două dimensionate pentru persoane cu dizabilități, fiind astfel respectate prevederile HG 525, precum și ale NP 051, Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.

10.2 Spații verzi și plantate - conform art. 34 și anexei nr. 6, din Regulamentul General de Urbanism.

Întreaga suprafață a terenului proprietate care nu va fi ocupată de construcția propusă, accese carosabile, pietonale sau alte dotări, se vor amenaja și întreține ca spații verzi plantate de către proprietar.

Regulamentul general de urbanism are prevăzut în anexa nr. 6 referitoare la spații verzi și plantate, o suprafață de minim 2-5% din teren pentru zone verzi.

Conform propunerii, procentul total a zonelor verzi propuse în interiorul proprietății va depăși 28,00%, fiind astfel respectate prevederile HG 595, referitor la acest gen de investiții.

10.3 Împrejurimi - conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.

Investiția propusă va fi protejată de împrejurime doar pe suprafața aferentă zonei de aprovizionare, aceasta se va realiza pe laturile de nord-vest, parțial pe zonele de nord-est și sud-vest, având înălțimea de 2,00m.

11. Reguli cu privire la protecția mediului

11.1 Investiția propusă va fi autorizat sanitar, în conformitate cu normele specifice în vigoare.

Echiparea edilitară proprie, precum și sistemele de colectare a deșeurilor vor asigura eliminarea oricăror posibilități de poluare a zonei.

11.2 Se vor realiza zone verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor



rămase neocupate.

11.3 Stocarea deșeurilor se va realiza în interiorul clădirii, iar evacuarea acestora se va face conform unui program stabilit cu operatorul de salubritate, direct la cel mai apropiat punct de colectare.

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;

- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloză, plastic, sticlă, etc;

Pe timpul derulării lucrărilor, materialele se vor depozita în incinta aferentă proprietății beneficiarului, iar molozul sau alte materiale rezultate, se vor colecta și se vor transporta în zone special destinate de către o firmă specializată, pe baza unui contract încheiat prin grija beneficiarului.

III. Zonificarea teritorială

12. Unități și subunități funcționale

12.1 Suprafața reglementată devine ISco, respectiv subzonă instituții și servicii publice. Investiția propusă, aferentă terenului proprietate, înglobează zona edificabilă destinată spațiului comercial.

Suprafața edificabilă destinată amplasării centrului comercial propus va avea $S=427,00\text{mp}$. Construcția propriu zisă nu va ocupa întreaga suprafață de amplasare, dar s-a estimat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare să nu se depășească procentul de ocupare maxim reglementat.

Restul suprafeței reglementate este destinată căilor de acces, platformelor aferente, precum și zonelor verzi.

13. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

În cadrul suprafeței reglementate din cadrul terenului proprietate, se regăsesc următoarele: zona edificabilă aferentă centrului comercial, suprafața ocupată de carosabil și suprafața destinată zonelor verzi.

Din totalul suprafeței reglementate, la nivelul terenului proprietate, zona destinată suprafeței edificabile va ocupa 37,39%, zona destinată carosabilului va ocupa 34,27%, diferența fiind ocupată de zone verzi cu un procent de 28,34%.

Echiparea edilitară aferentă este cuprinsă în suprafața destinată căilor de acces și platformei destinată parcării.

14. Unități teritoriale de referință

Prezenta documentație nu modifică numărul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în Planul Urbanistic General în vigoare.

Întreaga suprafață studiată prin prezenta documentație de urbanism și implicit suprafața reglementată, aferente Unității Teritoriale de Referință din care face parte, realizează modalitatea de dezvoltare în viitor a întregii zone, încadrându-se în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Orăștie, referitor la această zonă.

Coordonator R.U.R.

arh. Alexandru Rugescu

Întocmit,

arh. Răzvan Rugescu