



# TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 102, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016, email: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.ro

Asociatilor sunt date proprietatea asupra si nu poate fi ingrijita sau inchiriat fara acordul scris

## VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

### FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 140 / 2022

Denumire proiect: P.U.Z. - " INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA "

Amplasament: MUN. ORĂȘTIE - INTRAVILAN, zona strada Targului, Jud. Hunedoara  
CF: 67628, CF: 67629

Beneficiari: MUNICIPIUL ORASTIE – reprezentant, Primar Ovidiu Laurentiu Balan, Mun. Orastie, strada Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, jud. Hunedoara

Proiectant de specialitate: S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.  
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187

Adresa proiectant: Mun.Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, cam 102, jud. Hunedoara

Telefon proiectant: 076-5459383

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL ( P.U.Z.)  
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000  
reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: Februarie 2022

Proiectant: SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL, Deva

Intocmit: arh. MIHAI RADU  
Coordonator RUR: arh. ILISIU EUGEN  
Desenat: arh. MIHAI RADU



# TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Piața Victoriei, Nr.2, Clădire IPH, cam. 303, Tel. 0766-459383  
CUI: 38528187, Reg. Com. J20/136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com  
Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acordăm documente sale proiectelor rezultate și nu putem fi răspunzători în caz de erori sau omisiuni la săvârșirea acestora.

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

01. Foaie de garda
02. Borderou general
03. Volumul I. Memoriul de prezentare
  1. Introducere
  2. Stadiul actual al dezvoltării
  3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
  4. Concluzii, măsuri în continuare
  5. Anexe
    - a. Certificat de urbanism nr. 10/02.02.2022,
    - b. Extras CF. 67628  
CF. 67629
04. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
  1. Baza legală
  2. Utilizarea funcțională
  3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
05. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform H.G. nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe – publicate în M.O. nr.707/05.08.2004

### B. PIESE DESENATE

Plansa A 0 – Incadrarea în teritoriu	Scara 1: 5.000
Plansa A 1 – Plan de situație existență disfuncționalități	Scara 1: 1.000
Plansa A 2 – Reglementări urbanistice - zonificare	Scara 1: 1.000
Plansa A 3 – Reglementări echipare edilitară	Scara 1: 1.000
Plansa A 4 – Proprietate asupra terenurilor	Scara 1: 1.000
Plansa A 5 – Posibilități de mobilare urbanistică	Scara 1:1000

Intocmit  
arh. Mihai Radu



Coordonator  
arh. Ilisiu Eugen





## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării*

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru terenurile situate în mun. Orastie, strada Targului :

CF. nr. 67628, în suprafața de 32957 mp, proprietar MUNICIPIUL ORASTIE

CF. nr. 67629, în suprafața de 5243 mp, proprietar MUNICIPIUL ORASTIE

în vederea realizării obiectivului: "INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA".

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentației este:

Reprezentant Primar Ovidiu Laurentiu Balan, Mun. Orastie, strada Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, Jud. Hunedoara - pentru MUNICIPIUL ORASTIE

- *Proiectantul general*

Proiectantul general al lucrării este S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. cu sediul în Mun. Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, cam 102, jud. HD.

- *Subproiectanti, colaboratori:*

Coordonator R.U.R. Arh. Ilisiu Eugen.

Colectivul de elaborare este compus din:

Intocmit: arh. MIHAI RADU

Desenat: arh. MIHAI RADU

- *Data elaborării:*

Data elaborării documentației: Februarie 2022.

### 1.2. Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului și în baza certificatului de urbanism nr. 10/02.02.2022, pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Orastie, identificate prin CF Nr. 67628 și CF Nr. 67629, în suprafața din acte de 32957 mp respectiv 5243 mp și total 38200 mp, care se afla în intravilanul localității Orastie, potrivit Planului Urbanistic General Orastie, aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr.18/2014, iar scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie instituirea unei zone de institutii și servicii de interes public (ISP).

- *Solicitari ale temei-program*



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Davia, Piața Victoriei, Nr.2, Cladina IPH, cam. 303, Tel: 0765-459383

CUI: 30009187, Reg. Com: J20/136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Avem stocuri de servicii proiectare imobiliare si servicii de inginerie sau consultanta la o preturi foarte mici.

Conform certificatului de urbanism nr. **10/02.02.2022**, se solicita realizarea unei zone de institutii si servicii publice pe terenurile care se afla in intravilanul localitatii Orastie, potrivit Planului Urbanistic General Orastie si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 18/2014.

Potrivit PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 18/2014, prelungit prin Hotararea Consiliului Orastie nr. 3/2019 si Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 39/2019 pentru terenurile in cauza este necesara elaborarea de PUZ pentru schimbarea zonei din M2 in zona ISP care vor prelua reglementari din PUG pentru ISP 1 si ISP 2.

In baza C.U. nr. **10/02.02.2022** emis de Primaria Municipiului Orastie si a avizului de Oportunitate, societatea de proiectare TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru realizarea unei zone de institutii si servicii publice. Proiectul vizeaza amenajarea cailor de acces si a utilitatilor si a conditiilor de amplasare a constructiilor, a procentelor de ocupare a terenului, a regimului de inaltime, etc.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată*  
Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Orastie, in **M2- Subzona mixta propusa (LFCm2+ISP2) LFCm2 - subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse pe teren plan max P+2, respectiv ISP2** – Subzona institutii si servicii publice propuse, max P+4, folosinta actuala a terenului - teren neproductiv, iar reglementarile administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale - zona fiscala D

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

### 1.3 Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- In temeiul reg. documentatiei de urbanism nr. 11/2009, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 18/2014, prelungit prin Hotararea Consiliului Orastie nr. 3/2019 si Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 39/2019.
- PUZ aprobat – „Amenajarea de spatii verzi publice cu acces nelimitat in zona urbana degradata - Stadion mecanica” – partea de Nord a zonei studiate;



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Piața Victoriei, Nr.2, Clădire IPH, cam. 303. Tel: 0765493083

CUI: 30560187, Reg. Com: J20/130/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau distribuit fără acordul nostru.

- Planul de Amenajare a Teritoriului al Județului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010;
- Intocmirea documentației s-a realizat în baza ridicării topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara;
- La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare, precum:
  - Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
  - Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
  - Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordonanța de urgență 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
  - Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
  - H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - O.M.S. 537/1996 privind igiena și sănătatea populației, cu modificările și completările ulterioare;
  - O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
  - Codul Civil;
  - Hotărârea G. nr.1076/08.07.2004 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

### AVIZE OBTINUTE:

- studiu geotehnic,
- ridicare topografică,
- aviz ADPP,
- aviz Enel,
- aviz Delgaz Grid,
- aviz Mediu,
- aviz Apa-canal,
- aviz Telefonie Orange,
- aviz SGA;

- *Date statistice*

Nu este cazul.

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- *Date privind evoluția zonei*

Teritoriul studiat prin planul Urbanistic Zonal, este subzona mixta – M2 (LFCm2 + ISP2). Pana in acest moment in zona s-au realizat investitii in infrastructura respectiv utilitati si in modernizarea drumului de legatura cu localitatea. In zona studiata ( partea de nord) s-a aprobat si realizat un plan urbanistic zonal „ Amenajarea de spatii verzi publice cu acces nelimitat in zona urbana degradata - Stadion mecanica”.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității*

Terenul studiat a fost folosit ca si targ de animale el situandu-se la periferia localității, in timp interesul acestei funcțiuni a scazut iar primaria are nevoie de noi teren unde sa isi poata extinda zona de servicii si institutii publice. Caracterul intregi zone studiate se doreste a fi unul de servicii publice si de zona de agrement.

- *Potential de dezvoltare*

Zona studiata are un mare potential de dezvoltare ca zona de servicii si institutii publice, fiind situata in zona propice construirii. Funcțiunile propuse pe terenul studiat vine sa intareasca si sa sustina zona in ceea ce priveste activitati de recreere si sport.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localității*

Terenul se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, in intravilanul localității, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiata se incadrează in subzona M2 – Subzona mixta propusa (LFCm2+ISP) LFCm2 – Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si funcțiuni complementare propuse pe teren plan (P+2), ISP2 – Subzona institutii si servicii publice propuse, max P+4

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Terenul este pozitionat in intravilan localității Orastie in zona de nord-est. In momentul de fata accesul pe terenul in studiu se face pe doua laturi, respectiv pe latura de Est din strada Targului care este modernizata si pe latura de Vest pe un drum neamenajat care face legatura cu DN7. Din punct de vedere edilitar zona dispune de retele edilitare care se vor extinde pana pe teren.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Amplasamentul terenului luat in studiu se afla intravilanul mun. Orastie. Din punct de vedere topografic terenul este relativ plan. Terenul nu prezinta fenomene de instabilitate.



- Conform PUG terenul este situat în zona cu probleme de inundabilitate, în acest sens s-a întocmit un studiu din care rezultă că nu sunt necesare măsuri speciale de protecție. În prezent terenul nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).
- D.p.d.v. seismic, conform Normativ P100-1/2006, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică "F" cu coeficientul  $K_s=0,08$  și  $T_c=0,7$  sec (perioada de colt), gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-1993.
- Conform Sr 10907/1 ("Zonarea Climatică a României") perimetrul cercetat se încadrează în:
  - zona II, fiind caracterizată prin temperaturi minime de  $-15$  C iarnă
  - zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vară de  $28$  C
  - conform STAS 10101/20 se încadrează în zona A, caracterizată prin altitudini sub  $800$  m, viteza vântului  $22$  m/s și presiunea dinamică  $0,30$  kN/m<sup>2</sup>
  - Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea maximă de îngheț de  $-0,90$  m și  $-0,80$  m.

#### 2.4. Circulația

- *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.*  
În prezent accesul la terenul aflat în proprietatea beneficiarului se face direct din strada Targului, strada amenajată, aparținând domeniului public al mun. Orăștie și pe latura de Vest din DN7 peste podul ce trece peste Raul Orăștie. Legătura dinspre DN7 și strada Targului se face pe un pod îngust care permite un singur sens de circulație și un drum neamenajat. Parcarile din zona sunt inexistente pentru funcțiunile actuale și cele propuse.
- *Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.*

Prin documentația elaborată s-au identificat următoarele necesități: crearea unui drum de legătură dintre zona de acces din DN7 cu continuare a drumului existent în partea de nord, și care să faciliteze accesul în zona stadionului; crearea unei legături directe între drumul din vest și strada Targului.  
Crearea a trei zone de parcare, una pentru zona de servicii publice propusă pe latura de Nord, una propusă pe latura de nord-est care să suplimenteze locurile de parcare pentru zona cu spații verzi și una pe latura de nord aferentă zonei de intrare din DN7.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*  
Terenurile se află într-o poziție urbană în plină dezvoltare, conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în M2 – Subzona mixtă propusă (LFCm2+ISP), formată din LFCm2 – Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan (P+2) și ISP2 – Subzona instituții și servicii publice propuse, max P+4  
Zona a fost folosită ca targ de animale, nu dispune de spații verzi amenajate.  
Sub aspect juridic, terenurile fac parte din domeniul public al Municipiului Orăștie, folosința teren neproductiv.



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURA SI URBANISM

Adresa: Deva, Piaza Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 303, Tel: 0765469383

CUI: 35568187, Reg. Com. J20/130/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Alte adrese: Bucuresti, Calea Bucuresti, Nr. 10, Cladire A, etajul 1, cam. 101, Tel: 0765469383

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relateaza si se sustin in continuarea unei zone de agrement si servicii publice mai ample.

- *Gradu de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiata are un fond construit mic definit de ramasitele spatiilor vechii tribune ale stadionului si de cateva constructii cu caracter provizoriu amplasate in zona de agrement a baltutelor.

Pe terenul aflat in studiu nu sunt constructii notate in cartea funciara, exista cateva platforme si o rampa de incarcare, care nu sunt folosite

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcatuit la Nord din cateva cladiri noi ce sustin investitia in spatii urbane verzi formate din scena, cladire administrativa si zone de alei iar la Sud sunt constructii ale unor locuinte private care insa nu prezinta o arhitectura valoroasa.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

In zona exista servicii sau functiuni publice, acestea se regasesc in partea de Nord a terenului studiat, in urma aprobarii PUZ-ului „Amenajarea de spatii verzi publice cu acces nelimitat in zona urbana degradata - Stadion Mecanica-” in urma caruia au rezultat spatii verzi publice si facilitati pentru recreere pe terenurile amenajate (teren multifunctional pentru sport, loc de joaca pentru copii, zona fitness, skatepark, scena pentru activitati culturale, fantana arteziana, parc canin) . Prin PUZ-ul intocmit se propun functiuni ale unor servicii publice ca: cresa, bazin de inot acoperit, si zone de activitatii sportive.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune amenajarea parcelelor pentru institutii si servicii publice, acestea avand prevazute si un procent de 30% zone verzi in functie de specificul de activitate desfasurat, in zona de caii de circulatie se va amenaja o suprafata de aproximativ 4240 mp ca zona verde in alimiament.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Conform PUG, terenul este situat in zona cu risc de inundabilitate, in acest sens sa intocmit un studiu de inundabilitate pentru terenurile din aval de raul Orastie din care rezulta ca nu este necesar avizul de gospodarie a apelor. In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- *Principalele disfunctionalitati*

Zona nu dispune de retele edilitare importante desfasurarii activitatilor propuse si a reglementarii zonelor de acces.

### 2.6. Echiparea edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare al zonei. In corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu cadura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)*





## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Cluj, Piața Victoriei, Nr.2, Clădire IPH, cam. 303, Tel: 0765450383

CLJ: 35088187, Reg. Com. J20/136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Având în vedere că prezentul proiect este în fază de studiu, nu poate fi folosit în scopuri comerciale.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Targului.

- *Principalele disfuncționalități*

- Alimentarea cu apă rece*

În imediată apropiere a amplasamentului se găsește rețeaua de apă potabilă. Asigurarea cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zona dar și de necesarul de apă a noii investiții.

- Canalizarea menajeră și pluvială a obiectivului*

Va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente în zona la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

- Alimentarea cu energie electrică*

Sursa de bază va fi rețeaua de distribuție urbană existentă în zona. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către ENEL SA a racordului și a achitării tarifului de racordare.

- Energie termică*

În zona există rețea de gaze naturale. Încalzirea se va putea realiza prin sisteme locale sau centralizate pe baza centrale termice pe combustibil gazos sau energie electrică și energie regenerabilă conform normelor în vigoare.

- Telecomunicații*

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă, fixă și de internet existente în zona.

### 2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului Comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *Relația cadru natural – cadru construit*

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind neconstruită și folosită ca teren neproductiv. Pe amplasamentul studiat se propune reglementarea urbanistică și încadrarea ei în zona de instituții și servicii publice.

Cadrul natural este preconizat să se îmbine armonios cu cel construit, prin însuși natura temei program, pe parcele neexistând propuneri de funcțiuni generatoare de probleme pentru mediul natural și antropic.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

- Conform PUG, terenul este situat în zona cu risc de inundabilitate, în acest sens s-a întocmit un studiu de inundabilitate pentru terenurile din aval de raul Orastie din care rezultă că nu este necesar avizul de gospodărire a apelor. În prezent terenul nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona*  
Nu este cazul.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*



Nu este cazul.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz*  
Nu este cazul.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. În zona studiată, limitrof strazii Targului se află o subzonă a unităților industriale propuse și care se vor reglementa ulterior prin documentații de urbanism tip PUZ.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

- *Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

Documentația întocmită are la bază avizul de oportunitate emis de administrația publică locală asupra propunerii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Nu s-au înregistrat opinii ale populației care să aducă modificări ale planului.

- *Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*

S-au preluat toate solicitările beneficiarului cu privire la elaborarea documentației. Efecte pot fi numai benefice, pentru populație prin crearea de locuri de muncă; prin crearea de noi spații pentru instituții și funcțiuni publice pentru relaxare și sport.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În documentațiile de urbanism elaborate anterior, UTR în care se găsește zona apare cu încadrare funcțională M2 (subzonă mixtă prop LFCM2+ISP2)

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

În vederea elaborării documentației prezente – PUZ "INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ" s-au elaborat concomitent:

- ridicarea topografică tip aviz tehnic ce se va vizata de O.C.P.I. Hunedoara realizată de ing. Vapler Gheorghe Sergiu.
- studiu geotehnic realizat de Sc Geosilv Maiz Srl în vederea stabilirii naturii și stabilității terenului.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Planul Urbanistic General și Regulamentul local aferent al mun. Orăștie a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Orăștie nr. 18/2014. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în intravilanul localității, se încadrează în subzonă M2 – Subzonă mixtă propusă ( LFCm2- subzonă locuințelor



cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse pe teren plan P+2 si ISP2 – Subzona institutii si servicii publice propuse, max P+4 ). Terenurile luate in studiu au functiunea actuala de teren neproductiv – intravilan.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona propusa se inscrie in planul de dezvoltare durabila a localitatii asa cum este prevazuta in noul Plan Urbanistic General, solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu functiuni de agrement cu un potential considerabil.

Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste constructibilitatea si amenajarea parcelei.

- *Modernizarea circulatiei*

Pentru ca terenurile studiate sa se poata dezvolta si folosi corespunzator, se propun 4 tipuri de profil stradal:

- unul existent (strada Targului) cu latime totala de 7.00 m, drum de categoria IV
- profil propus stradal tip 2 cu latime totala de 7.00 m, drum de categoria IV
- profil propus stradal tip 3 cu latime de 8.5 m, drum de legatura intre cele doua cai existente, care cuprinde si o zona de parcaje adiacenta drumului drum de categoria IV
- profil propus stradal tip 4 care reprezinta drum de legatura cu o singura banda de circulatie cu latime totala de 5 m, drum de deservire a imobilelor private existente.

- *Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice, semaforizari)*

Se propune un sens unic, din zona podului de peste raul Orastie, spre accesul la tribunele stadionului. Crearea a doua zone de parcare, una pentru zona de agrement propusa pe latura de sud si una propusa pentru o etapa ulterioara, pe latura de nord aferenta stadionului.

- *Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz*  
nu este cazul
- *Organizarea circulatiei navale – dupa caz*  
nu este cazul
- *Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz*  
nu este cazul
- *Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati)*

In cadrul modernizarii strazilor sunt prevazute trotuare pietonale, iar in perimetrul spatiilor verzi noi create sunt propuse alei pietonale.

### 3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate au fost urmatoarele :

- Asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivul propus;



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Piața Victoriei, Nr.2, Clădire IPH, cam. 303, Tel: 0765459903

CUI: 35568187, Reg. Com. J20/136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acordăm încredere este proprietarului proiectului și nu poartă răspundere sau răspundere față de alții pentru acesta.

- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;

- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la obiectivele propuse.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

Procentur de Ocupare a Terenului (POT- raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

### **Bilant teritorial**

Procent de ocupare al terenului POT= max 50%

Coeficient de utilizare al terenului CUT= max 2.5

### **Regim de înălțime**

Max P+4

### **In functie de natura investitiei Procentul de Ocupare va fi diferentiat astfel:**

POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive;

POT maxim = 40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

POT maxim = 35% pentru construcții de turism;

POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și culte;

POT maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata teren neproductiv intravilan</b>	<b>38.200</b>	<b>100</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Subzona mixta M2 propusa PUG (LFCm2+ ISP2) (max 50 %) 31.948 mp</b>	<b>15.974</b>	<b>41.82</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Zona construita existenta ISP 1 (max 70 %) 2.437mp</b>	<b>1.706</b>	<b>4.46</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Zona construita ISP propusa PUZ (max 50 %) 24.972 mp</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>12.486</b>	<b>32.69</b>
<b>Zona spatii verzi in incinta (Max 30%)</b>	<b>5.523</b>	<b>14.46</b>	<b>3.746</b>	<b>9.81</b>
<b>Zona platforma si parcaje in incinta</b>	<b>11.182</b>	<b>29.28</b>	<b>8.740</b>	<b>22.88</b>
<b>Drumuri, trotuare si parcarri publice</b>	<b>2.412</b>	<b>6.31</b>	<b>8.990</b>	<b>25.52</b>
<b>Zona spatii verzi publice in aliniament</b>	<b>1.403</b>	<b>3.67</b>	<b>4.238</b>	<b>11.10</b>
<b>TOTAL TEREN IN STUDIU</b>	<b>38.200</b>	<b>100</b>	<b>38.200</b>	<b>100</b>



La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Crearea unui număr de 3 zone de parcare cu număr total de 223 de locuri de parcare
- Modernizarea și realizarea de noi cai de acces care să facă legătura de Est la Vest cu drumurile existente
- Respectare regulamentului din P.U.G.
- Retrageră de minim 5.00 m față de limita de Est, 6.52 m față de limita de Vest, 7.00 m față de Nord și 7.00 m față de Sud.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor racorda la utilitățile existente pe strada Targului.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare, pe cheltuiala beneficiarului.

- **Alimentarea cu apă**  
Se va face prin racordul de la rețelele existente în zona. Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zona dar și de necesarul de apă a noii investiții.
- **Canalizarea menajera și pluvială** a obiectivului va fi asigurată prin record la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluvială a zonei. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- **Alimentarea cu energie electrică**  
Sursa de bază va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către ENEL SA a racordului și a achitării tarifului de racordare.
- **Telecomunicații**  
Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă și fixă.
- **Energia termică**  
Prin sisteme locale sau centralizate, centrale termice pe combustibil solid, gaze natural sau energie regenerabilă.
- **Alimentarea cu gaze natural**  
Se va face prin racordul de la rețelele existente în zona. Lucrările de alimentare cu gaze vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către Furnizor a racordului și a achitării tarifului de racordare.
- **Gospodăria comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor**  
Evacuarea deșeurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

### **3.7. Protecția mediului**

Pe amplasament nu se vor depozita, manevra și/sau transporta prin conducte substanțe periculoase și nu se vor desfășura activități care să conducă la evacuarea indirectă de substanțe periculoase în apele subterane.



- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)**  
Proiectul nu va exercita un impact major asupra mediului, acesta fiind afectat în limite acceptabile sau nesemnificativ în perioada de construire la nivelul factorului SOL - SUBSOL și VEGETAȚIE prin executarea lucrărilor de descoperire/excavare și la nivelul factorului AER prin emisii de gaze de echipament. Echilibrul hidrologic sau hidrogeologic al apelor de suprafață/subterane nu vor fi deranjate deoarece lucrările proiectate nu sunt de natură să modifice semnificativ regimul natural al acestora sau să producă poluare cu substanțe nedegradabile ori greu degradabile.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
Nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**  
Se va face prin extinderea rețelelor de canalizare.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**  
Colectarea gunoierului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deșeuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o dată sau de două ori pe săptămână de furnizorul de servicii autorizat în acest scop.
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**  
Nu este cazul.
- **Organizarea sistemelor de spații verzi**  
Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**  
Nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**  
În proiect se propune refacerea peisagistică a întregii suprafețe degradate.
- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**  
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**  
Nu este cazul.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Plan de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ - conform Avizului de oportunitate, Planului de acțiune.

#### Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale

Cheltuielile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de către investitori respectiv beneficiarii lucrării și vor consta în: operațiuni cadastrale și notariale, comasare și donare teren aferent căilor de comunicație. Sunt prevăzute obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.



Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publică (table cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ și va cuprinde pe domenii: denumirea lucrării, categoria de interes și suprafața sau lungimea lucrării)
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă
  - terenuri proprietate publică
  - terenuri proprietate privată
  - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Determinarea circulației terenurilor între detinători, în vederea realizării obiectivelor propuse:

#### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE:**

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Zona propusă se înscrie în planul de dezvoltare durabilă a localității așa cum este prevăzută în noul Plan Urbanistic General, soluția propusă vine să întărească caracterul zonei și să dezvolte premisele unui ansamblu cu un potențial considerabil. Se încadrează în cerințele regulamentului general, implicit în regulamentul local de urbanism, în ceea ce privește construibilitatea parcelei.

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic.

În vecinătatea amplasamentului sunt și alte lucrări care ar putea fi corelate funcțional cu investiția propusă.

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Trecerea în domeniul public a suprafețelor de teren care sunt necesare pentru dezvoltarea rețelei stradale și amenajarea parcarilor auto necesare funcțiilor propuse.

- **Priorități de intervenție**

Crearea de acces și modernizarea rețelei auto și pietonale. Densificarea și extinderea zonei urbane.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Amplasamentul este și va putea corela funcțional cu investițiile din zona de agrement a "Baltutelor", teren aparținând primăriei și care este concesionat în prezent.

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic-social al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului.

Pe plan social, realizarea investiției va avea efecte benefice reprezentate de valorificarea unui teren nefolosit, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, extinderea zonelor verzi, etc.

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în P.U.G. ce va trebui actualizat



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURA SI URBANISM

Adresa: Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 303, Tel: 0765450283

CUI: 30566167, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acord de transfer al drepturilor morale si de drept de reproducere sau editare a textelor.

potrivit prevederilor legale;

- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a municipiului Orastie;
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a acordului de mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al Municipiului Orastie.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta documentatie de urbanism- P.U.Z. pentru "INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA", in intravilanul Mun. Orastie, pentru beneficiar: MUNICIPIUL ORASTIE si reprezentant, Primar Ovidiu Laurentiu Balan, Mun. Orastie, str. Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, jud. Hunedoara.

