



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMĂRIA
DIRECTIA ARHITECT ŞEF
Nr. 5013 ... /23.04.2016

RAPORT

privind însușirea raportului privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor de „Plan Urbanistic Zonal: Zona centrală Protejată și Regulament Local de Urbanism (RLU)” Orăștie, județ Hunedoara

Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului, va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) detalii privind tehnicele și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:
 - 1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;
 - 2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;
 - 3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - 4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;
- b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:
 - 1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;
 - 2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;
 - 3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

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, Legea nr 52/2003, Legea nr 544/2001 și HCL Orăștie nr. 47/2011.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile de „Plan Urbanistic Zonal: Zona centrală Protejată și Regulament Local de Urbanism (RLU)” Orăștie, județ Hunedoara cuprinse în proiectul nr. 271/2015 PROIECTANT: S.C. “LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE” S.R.L. ALBA IULIA.

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal și a regulamentului Local de Urbanism s-au parcurs mai multe etape: elaborarea studiilor de fundamentare, elaborarea primei variante a PUZ-ului CP (PUZ preliminar), elaborarea P.U.Z.-ului propriu zis, întocmirea documentațiilor pentru avize, etapa obținerii acestor avize și etapa aprobării proiectului. Pentru fiecare dintre acestea s-a aplicat metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin Ordinul M.D.R.T. mai sus amintit și regulamentul local de implicare a publicului aprobat cu H.C.L. Orăștie nr. 47/31.03.2011.

Metodele și tehnicele utilizate au constat din următoarele acțiuni făcute simultan: anunțuri în mass media, afișare la sediul primăriei, organizarea de dezbateri publice și întâlniri cu cetățenii, scrisori, invitații de participare la dezbateri și afișare pagina de internet a primăriei.

1. Implicitarea publicului în etapa pregătitoare

În prima etapă au fost anunțurile publicate simultan pe pagina proprie de internet și a fost afișat la parterul primăriei anunțul privind intenția de elaborare pe site-ul primăriei.

La data de 05.10.2015 a fost afișat anunțul privind intenția de elaborare a PUZ-ului prin care s-au adus la cunoștință străzile pe care se desfășoară tema PUZ-ului, etapele preconizate pentru consultare a publicului, obiectivul proiectului și numele persoanei responsabile cu informarea și consultarea.

Anunțul a fost menținut pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propunerii.

Nu au fost înregistrate sesizări din partea cetătenilor interesați.

Factorii interesați din zona tratată de proiect au fost consultați în **data de 29.10.2015 la sediul primăriei**. Au participat alături de invitați personalul tehnic al primăriei și proiectantul, care în conformitate cu observațiile acestora **înscrise în procesul verbal încheiat** a preluat sugestiile în propunerile sale.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor:

În intervalul 5-11 noiembrie 2015 a fost explicitat într-un limbaj non tehnic cititorilor publicației locale Palia Expres printr-un articol cuprindător necesitatea acestui proiect, ce investiții se vor face, care sunt străzile și zonele unde va acționa regulamentul de urbanism, care sunt sugestiile de remodelare din proiect și etapele următoare în consultarea populației, solicitând ca aceștia să își exprime părerile și opțiunile.

La data de 09.11.2015 a fost afișat anunțul privind consultarea asupra propunerilor din PUZ „Plan Urbanistic Zonal: Zona centrală Protejată și Regulament Local de Urbanism (RLU)” la panoul primăriei și pe situl acesteia. Publicul fiind invitat să transmită observații asupra documentelor disponibile la sediul Primăria Municipiului Orăștie.

Pe parcursul elaborării documentației s-a făcut consultarea factorilor interesați trimițând invitații scrise tuturor proprietarilor din zona tratată de proiect (peste 220 de persoane fizice și persoane juridice) cu rugămintea de a participa în data de 25.11.2015 la dezbaterea organizată la Sinagoga din Orăștie.

În dezbaterea publică organizată în data de 25.11.2015 la etapa elaborării propunerilor pentru planul urbanistic zonal a fost prezentată propunerea proiectantului.

Concluziile rezultate în urma dezbaterei publice urmăre a întâlnirii cu cetătenii din data de 25.11.2015 au fost notate într-un proces verbal și în măsura în care au fost pertinente au fost introduse în proiect.

La data de 13.01.2016 a fost înregistrată sesizarea nr. 368 din partea unor proprietari ai imobilelor din Piața Victoriei nr. 1+10 care au solicitat paraje în zona publică din fața caselor lor. Proiectantul s-a deplasat la fața locului și a încercat găsirea unei soluții care să respecte atât dorințele potenților cât și păstrarea zonei verzi care este cuprinsă în registrul zonelor verzi din localitate.

Răspunsul a fost dat cetătenilor care doreau paraje în fața imobilelor pe care le detin în conformitate cu legislația în vigoare și anume că doar **expertiza asupra vegetației existente care se va efectua la fazele următoare de proiectare (studiu de fezabilitate și proiect tehnic)** va decide posibilitatea regenerării/păstrării zonelor verzi respectiv a terenului necesar suplimentării numărului de parcări. Aceștia au mai fost informați că Reglementările urbanistice în vigoare (HGR nr. 525/1996 care aproba Regulamentul General de Urbanism), **nu prevăd obligativitatea de a organiza parcări în afara incintei decât pentru construcțiile noi și unde se prevăd străzi noi**, în concluzie deoarece observațiile făcute de cetăteni nu au fost făcute în termen, iar expertiza asupra vegetației se va face în etapa ulterioară (fiind singura în măsură să determine largirea carosabilului cu paraje în acea zonă), propunerile nu au fost introduse în proiect, cu atât mai mult cu cât prezentul proiect de urbanism prevede o parcare publică generoasă la o distanță de mai puțin de 85 m și că pietonalul din fața caselor unde cetătenii doresc parcarea mașinilor proprii era recunoscut ca traseu de promenadă încă de la începutul secolului și că în curțile interioare ale fiecărui imobil este posibil accesul auto. În concluzie, se va încerca realizarea dorinței cetătenilor cuprinzând în tema de proiectare (în curs de finalizare pentru proiectul în fază DALI) o variantă cu paraje.

Concomitent cu demersurile făcute prin primărie pentru informarea și consultarea cetătenilor, promovarea propunerilor și intențiilor proiectului de urbanism s-a efectuat și în corelare cu legislația de mediu și prin colaborarea cu autoritățile responsabile cu protecția mediului **fiind publicate în presă anunțuri** cu indicarea locației și programului unde se putea consulta documentația și cu ocazia prezentării proiectului în Ședința Comitetului Special la nivelul Județului Hunedoara întrunită în data de 19.01.2016.

Cu ocazia procedurii de mediu s-a decis emiterea deciziei finale cu data de 11.02.2016, la 10 zile de la publicarea ultimului anunț în presă conform procedurii specifice de informare.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ.

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

Prin adresa nr.1393/05.02.2016. s-a anunțat public afișarea ultimei versiuni a proiectului înaintea aprobării acestuia la Primăria Municipiului Orăştie.

*În urma expunerii materialelor grafice la avizierul sediului primăriei nu au fost înregistrate observații, sugestii sau propuneri din partea vecinilor, drept pentru care după 10 zile de la anunț am procedat la încheierea procesului verbal nr.2 în care s-a consemnat faptul ca nu au fost obiecționi la etapa a III-a, iar la încheierea celor 30 zile lucrătoare de la data afișării s-a dat anunțul **încheierii procedurii de informare și consultare ce are nr. 50/11/22.04.2016**, drept pentru s-a procedat la încheierea prezentului raportul privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor de „**Plan urbanistic Zonal: CENTRUL ISTORIC DIN MUNICIPIUL ORĂȘTIE și Regulament Local de Urbanism**”.*

4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ.

După prezentarea spre aprobare a proiectului de urbanism și după aprobarea acestuia se va trece la implementarea proiectului.

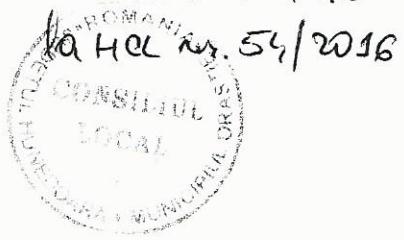
Documentele aferente planului urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism reprezintă informații de interes public și după aprobare vor fi puse la dispozitie automat prin publicare pe site-ul oficial al municipiului Orăştie cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

Planul urbanistic zonal pentru centrul istoric, cuprinzând cea mai semnificativă parte a sa, reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Având în vedere parcurgerea etapelor legale, propunem consiliului local **însușirea** raportului privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor de „**Plan urbanistic Zonal: CENTRUL ISTORIC DIN MUNICIPIUL ORĂȘTIE și Regulament Local de Urbanism**.”

ARHITECT ȘEF ,
arh. Cojocaru Mariana



Regulament Local de Urbanism (RLU)
afferent
P.u.z. Zona Centrala Protejata
Municipiul Orastie

I. Dispozitii generale

1. Aria de aplicare a regulamentului:

Regulamentul local de urbanism se aplica pentru suprafața de studiu a Proiectului Urbanistic Zonal "Zona Centrală Protejată - Municipiul Orăștie".

Regulamentul local de urbanism instituie reguli de gestiune asupra următoarelor unități teritoriale de referință:

- Z.C.P.A. – Zona centrală protejată de grupa A;
- Z.C.P.B. – Zona centrală protejată de grupa B;
- Z.C.1. – Zona centrală mixta, cu regim mic de înaltime – max. P+2;
- Z.C.2. – Zona centrală mixta cu regim de înaltime – max. P+4;
- Z.C.3. – Zona propusa pentru restructurare.

Regulamentul local de urbanism instituie reguli de gestiune asupra zonelor, asupra zonelor protejate, inclusiv asupra ansamblurilor protejate, imobilelor monument cuprinse în aria studiata.

2. Alte prescripții complementare care pot actiona simultan cu prezentul regulament local de urbanism:

- Actualizare P.U.G. municipiul Orăștie – anul 2013;
- Planurile urbanistice zonale și de detaliu assimilate în P.U.G. – 2013 sau ulterioare (2013 – nov. 2015);

3. Divizarea în unități teritoriale de preferință (U.T.R.) și alte subunități:

Considerand P.u.z. Zona Centrală Protejată (zona studiata) o documentație urbanistică de detaliere a P.U.G. 2013 propunem subdivizarea ZCPA și ZCPB în scopul gestionării acestor subzone mai eficient din punct de vedere teoretic și din punct de vedere practic / investițional.

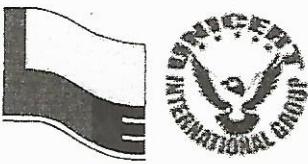
- Zona Centrală Protejată de grupa A va cuprinde următoarele subzone;
- ZCPA 1 – Subzona centrală protejată monumente de grupa A;
- ZCPA 2 – Subzona centrală protejată Zona Piata Centrala (P-ta Victoriei);
- ZCPA 3 – Subzona centrală protejată – Zona fond construit istoric;
- ZCPA4 – Subzona centrală protejată – Zona construcții de invatațamant;
- ZCPA5 – Subzona centrală protejată – Zona parc.
- Zona Centrală Protejată de grupa B va cuprinde următoarele subzone:
- ZCPB – Subzona centrală protejată - monumente de grupa B;
- ZCPB1 – Subzona centrală protejată monumente de grupa B – Zona propusa remodelarii.
- ZC1, ZC2, ZC3 sunt menținute conform PUG – 2013 (pentru zona studiata).

4. Condiții în care se poate aplica PUZ-ul prin documentațiile tehnice (D.T.A.C., P.T., D.E.), condiții de modificare și detaliere.

4.1. În cazul în care solicitările investiționale și documentația tehnică de autorizare construire (DTAC) respectă în totalitate prescripțiile actualului PUZ – Zona Centrală Protejată și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestei documentații de urbanism se poate trece la autorizare directă, fără a se solicita prin certificatul de urbanism alte documentații de urbanism (PUD sau PUZ).

4.2. În cazul în care se solicită o modificare PUZ – Zona Centrală Protejată Orăștie și R.L.U. se pot întâlni următoarele situații:

- se solicita și se elibereaza PUD în cazul modificărilor / derogărilor fata de R.L.U. referitoare la accese auto și pietonale, retrageri fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei și depasirea procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) cu maxim 20% fata de R.L.U. (numai o dată).
- se solicita să se elaboreze de asemenea P.U.D. în situația în care dintr-o parcelă existentă (imobil existent) se propune un proiect ce respectă R.L.U. prin divizarea parcelei în două parcele (imobile);
- se solicita să se elaboreze P.U.Z. în baza unui aviz de oportunitate pentru modificarea de funcțiune (funcții admise prin R.L.U.), depasirea înălțimii cu maxim 6 m sau 2 niveluri supraterane și depasirea cu maxim 20% a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) o singura dată;
- se solicita să se elaboreze de asemenea P.U.Z. în situația în care dintr-o parcelă existentă (imobil existent) se propune un proiect ce respectă (R.L.U.) prin divizarea parcelei în mai mult de două parcele (imobile).
- se vor elabora de asemenea P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri în cazul în care sunt precizate zone pentru care se solicită acest tip de documentații de urbanism prin P.U.Z. zona Centrală Protejată Orăștie și R.L.U. aferent.



EN ISO 9001:2008 - INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1014-EG-538 ; EN ISO 14001 -INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1031-EG-240
CERTIFICAT UNICERT INTERNATIONAL GROU P PENTRU URMATOARELE DOMENII:

PROIECTARE ARHITECTURA, INSTALATII, REZISTENTA, URBANISM, RESTAURARE MONUMENTE, URBANISM-ZONE PROTEJATE;
STUDII PENTRU RESTAURARE MONUMENTE; STUDII PENTRU POTEJAREA MEDIULUI; VERIFICARE PROIECTE RESTAURARE ARHITECTURA SI URBANISM
PARCURI SI GRADINI

S.C.- "LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU - LE" s.r.l.

NR. INREG. CAM. COM. J/01/219/1991

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA ; ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA ; UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA

CONTACT: 510102 ALBA IULIA , STR. GEORGE COSBUC 25 , JUD. ALBA , ROMANIA
TEL. / FAX : 004 0258 811959 ; TEL. MOBIL : 0040 0722287840 ; E-mail : lancrajan@gmail.com ; WEB : www.lancrajan.ro

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Denumirea proiectului:

Plan Urbanistic Zonal
Zona Centrala Protejata si
Regulament local de urbanism (RLU)
Pr. Nr. 271/2015

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie
Jud. Hunedoara
Consiliul Municipal Orastie

Proiectant general:

S.c. « Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu- LE » s.r.l.
Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25
jud. Alba, Romania

Colectivul de elaborare

Sef proiect:

Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu

Colaboratori:

Arh. Lancrajan Franchini Radu

Istoric / Arheolog: Inel Constantin Ioan

Ing. Topograf Todea Diana

-ZC3 –zona propusa pentru restructurare.

*** Delimitarile zonelor si subzonelor sunt marcate in plansa nr U.3.1 "Reglementari urbanistice zonificare – zone si subzone istorice de referinta"

II.1. ZCPA 1 Subzona centrala protejata –monumente de grupa A Zona aferenta Cetatii Orastie

II.1.a. – Natura ocuparii si utilizarii terenului

Componenta:

- biserici fortificate –Cetatea Orastie (monument grupa A);
- locuinte colective si functii administrative;
- imobile cu locuinte colective si spatii comerciale;
- imobil – str.N.Balcescu nr 16 cu functiuni multiple (birouri) si spatii anexe;
- imobil - str. I.Creanga spatiu comercial;
- sinagoga – str.Cetatii.

Aria de protectie a Cetatii a fost extinsa pana la fronturile construite a strazilor adiacente,arie ocupata la origine de santurile primei forme de fortificatie.

Constructii neprotejate:

- constructiile anexe ale imobilului str.N.Balcescu nr.16;
- locuinte colective;
- spatii neconstruite protejate : toate terenurile libere din ZCPA

II.1. b Tipuri admise de ocupare si utilizare

- spatii verzi,mobilier urban,alei si parcaje in zona adiacenta Cetatii Orastie pana la strazi pe latura de est si sud cu scopul de a pune in valoare zidurile si turnurile Cetatii.
- se propun documentatii de desfiintare a anexelor imobilului din str.N.Balcescu nr.16,amenajari a spatiului adjacent Cetatii si schimburi sau achizitii de teren pe latura de est a Cetatii;
- documentatiile tehnice vor avea la baza studio istoric si studio arheologic elaborate de specialisti si experti atestati de catre Ministerul culturii.

II.1. c Tipuri interzise de ocupare si utilizare

- orice tip de constructie (cladire) permanenta;
- manifestatii si spectacole;
- amplasare de bannere si reclame,etc.

II.1. d Conditii de ocupare a terenului

Caracteristicele parcelelor:

- forme diferite – rezultat al unui proces de destructurare a fondului construit existent in jurul Cetatii;
- teren plat in general –probabil ca rezultat a unor "amenajari" successive in timp;
- interdictie de construire cu exceptia amenajarilor de spatii verzi,alei si parcaje;
- interdictie de blocare prin imprejmuire a accesului in jurul Cetatii pe latura de vest,intre locuintele colective si ziduri si intre tronsoanele locuintelor colective.

Materiale amenajari:

- parcaje – calupuri piatra naturala (granit);
- alei –pavaje piatra naturala.

Spatii verzi:

- spatii verzi plantatii;
- local,se admit grupari de vegetatie ornamentalala de talie mica (maxim 1 m) dar la o distanta mai mare de 6 m de zidurile Cetatii.

II.1.e Posibilitati maxime de utilizare a terenului

Parcaje - maxim 20% din zona de sud-est a Cetatii ,in spatial dintre strada Cetatii si zidurile Cetatii.

II.2. ZCPA2 Subzona centrala protejata -Monumente grupa B

II.2.a Natura ocuparii si utilizarii terenului

Componenta:

- -se propune zona pietonală pe axul dintre str.N.Balcescu (pietonul existent) si str.Armatei;
- -elementul dominant al spatiului pietii,Catedrala Ortodoxa Sfintii Mihail si Gavril;
- -spatial de la vestul Catedralei Ortodoxe-zona verde plantata, cu acces public si statuia lui Burebista ;

4.3. Etapele de elaborare a documentatiilor de urbanism – P.U.D. si P.U.Z. sunt cele prevazute de legislatia in vigoare si anume:

- Elaborare P.U.D.:
 - cerere de elaborare a Certificatului de urbanism insotita de actele doveditoare a proprietatii si plan de situatie vizat O.C.P.I.;
 - emitera Certificatului de urbanism pentru elaborarea P.U.D.;
 - PUD-urile din aria Zonei Centrale Protejate vor fi elaborate numai de catre specialisti sau experti atestati M.C.C. in domeniul urbanismului istoric.

Documentatiile vor fi insotite obligatoriu de studiul istoric elaborate de asemenea de specialisti sau experti in domeniul urbanismului istoric.

Pieselete desenate obligatorii vor cuprinde urmatoarele:

- plan de situatie (incadrare in zona);
- plan de situatie a parcelei si a vecinatatilor (sc.1:500);
- desfasurare a frontului stradal incluzand imobilul asupra caruia se intervine si vecinatatile;
- volumetria (imagine tridimensională) a proponerii daca este cazul unor modificari stilistice reparatorii (reconstituiri).
- P.U.D.- urile vor fi supuse consultarii populatiei conform legislatiei in vigoare.
- Proiectul urbanistic zonal a Zonei Centrale Protejate a municipiului Orastie poate fi modificat de un P.U.D. si validat prin aprobatarea P.U.D.ului numai dupa 12 luni de la aprobatarea documentatiei urbanistice anterioarea pentru aceeasi zona.

• Elaborare si avizare P.U.Z.

Prezentul Proiect Urbanistic Zonal – Zona Centrala Protejata Municipiul Orastie, nu poate fi modificat in integralitate decat la initiativa si comanda administratiei locale – Primaria Municipiului Orastie.

Documentatiile P.U.Z. care sunt impuse prin certificatul de urbanism la initiativa investitorilor privati, vor indeplini urmatoarele etape:

- cerere de emitire a Certificatului de Urbanism insotita de actele doveditoare a proprietatii, solicitare scrisa a avizului de oportunitate, un plan de incarare in zona si un plan de situatie vizat de O.C.P.I.;
- emitera avizului de oportunitate pentru elaborarea P.U.Z. eliberat si aprobat conform legislatiei in vigoare;
- emitera Certificatului de Urbanism.

P.U.Z. ul va fi avizat conform legislatiei in vigoare. In cazul Proiect Urbanistic Zonal – zona Centrala Protejata municipiul Orastie (oparte din zona centrala protejata), proiectul va fi avizat din punctual de vedere a protectiei patrimoniului , la nivel de Comisie Regionala a Ministerului Culturii.

De asemenea, P.U.Z. -ul va fi avizat de Consiliul Judetean Hunedoara si Consiliul Municipal Orastie.

Aprobarea unui P.U.Z. nu se poate efectua decat dupa 12 luni de la aprobatarea unei alte documentatii.

Se va realiza procedura de informare a populatiei conform legislatiei in vigoare (O.M.A.R.T. nr 2701/2010)

5. Prioritati si Reglementari generale referitoare la Zona Centrala protejata (zona studiata)

- conservarea identitatii culturale,sociale si economice a zonei;
- protejarea si mentinerea structurii urbane istorice si valorificarea potentialului spatilor urbane polarizatoare de contacte sociale si economice;
- conservarea ,protejarea si restaurarea fondului construit valoros in relatia cu identitatea parcelarului existent,
- dezvoltarea corecta a relatiei dintre functiunile de locuire,de cultura,de comert si de turism;
- promovarea functiunilor cu volum restrans de marfa;
- asigurarea prioritati pietonului in relatia cu automobilul;
- respectarea elementelor definitorii ale fronturilor stradale construite (front construit,aliniament la comisa,regim redus de inaltime);
- conservarea si restaurarea elementelor decorative la fata de si a portilor de lemn.

II. Dispozitii aplicabile in zona

Unitatile teritoriale de referinta din zona studiata ,sunt urmatoarele:

- ZCPA1 –subzona centrala protejata; monumente de grupa A –zona afuncionala aferenta Cetatii Orastie;
- ZCPA2 –subzona centrala protejata ;monumente de grupa A –zona Piata Centrala (Piata Victoriei);
- ZCPA3 –subzona centrala protejata;monumente de grupa A –zona fond construit istoric;
- ZCPA4 –subzona centrala protejata; monumente de grupa A –zona constructii invatamant;
- ZCPA5 –subzona centrala protejata ;monumente de grupa A –zona parc;
- ZCPB –subzona centrala protejata ; monumente de grupa B :
- ZCPB1 – subzona centrala protejata ;monumente de grupa B ;zon protejata supusa remodelari;
- ZC1 –subzona mixta ;cu regim mic de inaltime –maxim P+2;
- ZC2 –subzona mixta;cu regim mediu de inaltime –maxim P+4;

II.3 ZCPA3 Subzona centrala protejata monumente de grupa A Zona - fond construit istoric

II.3.a Natura ocuparii si utilizarii terenului

Componenta –cuprinde zona fondului construit (inclusiv terenuri si circulatii) apartinand zonei centrale protejate de grupa A (din zona studiata),fara ZCPA1 , ZCPA2 , ZCPA4 , ZCPA5

Constructii existente protejate conform Listei Monumentelor Istorice -2010

Ansambluri urbane:

- str. G. Baritiu;
- str. N. Balcescu;
- str.M. Eminescu;
- str. O. Goga;
- str.N. Iorga;
- str.A. Saguna (partial);
- str.A. Vlaicu (partial)..

Monumente istorice grupa B conform Listei Monumentelor Istorice – 2010

- “ Casa Postelor” - str.G.Baritiu ,nr 7;
- Casa - str.G. Baritiu nr 14;
- Biserica Reformata -str.N. Balcescu , nr 2;
- Casina Romana,azi Hotel Augusta,str.N. Balcescu;
- Banca Ardeleana -str.N. Balcescu , nr .18;
- Magazinul Vulcu -str.I. Creanga , nr .1;
- Casa -str.M . Eminescu , nr.1;
- Casa -str.O. Goga , nr.11;
- Fostul Gimnaziu de Fete "Despina Doamna" azi Grup Scolar de Chimie "Nicolaus Olahus" str. O. Goga , nr.25;
- Casa – Piata Victoriei , nr 2A;
- Casa – Piata Victoriei , nr .5;
- Casa -Piata Victoriei , nr.8;
- Cladire -Piata Victoriei , nr 8;
- Casa -Piata Victoriei , nr 10.

II.3.b Tipuri admise de ocupare si utilizare

Functiuni admise in ZCPA3 :

- rezidentiale cu regim de inaltime maxim de P+2 front construit continuu la strada;
 - rezidentiale cu comert nealimentar,birouri, agentii,alimentatie publica,cabinete medicale,stomatologice,consignatii bijuterii,expozitii in principal la parterul imobilelor;
 - servicii hoteliere,pensiuni,cluburi,sedii asociatii,etc...;
 - servicii bancare;
 - institutii,servicii si echipamente publice specifice zonelor centrale;
 - spatii pietonale;
 - spatii/strazi realizate in sistem pietonal-auto;
 - spatii de odihna;
 - spatii pentru expunere/amplasare obiecte de arta urbana;
 - amenajarea curtilor interioare si a pasajelor pitonale/comerciale intre strazi;
- Rolul functiunilor amplasate in special la parterul imobilelor este de a sustine in principal STRADA.

II.3.c Tipuri interzise de ocupare si utilizare

- functiuni cu volum mare de marfuri sau persoane;
 - se va respecta caracterul zonei istorice cu “pravalii” mici si functiuni care nu depasesc 250 mp Adc si sa nu atraga un numar mai mare de 100 de persoane pe functiune;
- se interzic spatiiile pentru localuri publice,baruri,cluburi,asociatii care au doar o singura iesire de evacuare a persoanelor.Se vor respecta legile in vigoare in acest sens si se vor obtine autorizatii de securitate la incendiu –ISU.;

- spatiul de la estul Catedralei Ortodoxe-zona verde plantata,reamenajarea fântânii arteziene și grup sanitar public subteran;
- zona cu obiecte de artă de fier public,spații verzi plantate propuse remodelării str.Victoriei (sistem pietonal-auto),toate situate la nord de axul pietonalului propus în Piața Victoriei;
- circulație auto și parcaje în sistem pietonal-auto pe latura de sud a Pieții Victoriei;
- intersecția str.Armatei ,str.A.Iancu și axul pietonalului din Piața Victoriei,"spațiu semnal" pentru intrarea în zona istorică din direcția AN 7-E68,str.Pricazului și str.Armatei,rezolvate sub forma unui sens giratoriu și spațiu în forma unui sector de cerc bordat de colonadă sau busturi spre est.

II.2.b Tipuri admise de ocupare și utilizare

- amenajarea pietonalului prin remodelarea zonei;
- amenajarea sistemului pietonal –auto cu favorizarea circulației pietonale;
- amenajarea de terase pentru alimentație publică,fara construcții provizorii sau permanente si fara platforme permanente suprainaltate fata de pavajul general , pe str.Victoriei;
- amenajari remodelate de legături pietonale,platforme și gradene în zona dintre pietonalul propus și str.Victoriei cu scopul de a pune în evidență statuile și grupul statuar .Remodelările plantelor sau înlocuirea acestora, se vor face doar în urma unei expertize dendrologice care să evalueze viabilitatea vegetației din zona.Aceeași conduită se va aplica și pentru celelalte zone verzi din Piața Victoriei;
- amenajarea intersecției str.Armatei și str.A.Iancu sub forma unui sens giratoriu cu platformă centrală la o înălțime de maxim 0,4 m față de carosabil , platformă centrală cu racordare la carosabil cu pantă constată;
- se admit amenajările de parcaje,dar în număr restrâns pentru riverani;necesarul de parcaje se va realiza în ZCPB1 ;
- se admit intervențiile de realeocare și modernizare a instalațiilor electrice,a mobilierului urban,a sistemului de irigații și a sistemului de hidranti exteriori;
- se admite utilizarea Pieții Victoriei pentru festivități și spectacole în condițiile asigurării sistemului de măsuri legale prevăzute pentru evitarea accidentelor

II.2.c Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- toate construcțiile (clădiri,anexe) cu caracter permanent;
- amplasarea chioscurilor sezoniere cu excepția perioadei sărbătorilor de iarnă;
- amplasarea bannerelor,a reclamelor,etc...

II.2.d Condiții de ocupare a terenului

Amenajările pietonalului ,a sistemului pietonal-auto se vor realiza în următoarele condiții:

- sistemul pietonal-auto și pietonalul vor trebui să permită accesul mașinilor de pompieri pentru intervenții în caz de incendiu și totodată să suporte tonajul pentru traileri cu rezistență pentru spectacole,impunându-se în această situație o "caseta a drumului" cu un sistem rutier cu o adâncime de aprox.1 m (în funcție de condițiile geotehnice);
- se va lua în cont la elaborarea proiectelor tehnice de necesitatea poziției subterane a tuturor cablurilor aeriene (rețea aeriana current electric,cablu TV,rețea STS,etc...);
- toate lucrările de execuție se vor realiza cu asistența tehnică din partea proiectanților și cu supravegherea specialistilor arheologi.

Materiale amenajări:

- pietonal-calupuri piatră naturală (granit) ,dale de piatră naturală;
- sistem pietonal-auto - calupuri piatră naturală (granit);
- alei - dale de piatră naturală;
- se impune în studio de paviment (materiale,culoare) având în vedere amenajarea spațiului cel mai important din zona centrală protejată.

Spatii verzi :

- spațiile verzi plantate – se recomandă înlocuirea treptată a coniferelor cu plantări care suportă o relativă transparență prin coroana.Se recomandă ,de asemenea,limitarea înălțimii maxime a plantărilor la 6 m.

II.2.e Posibilități maxime de utilizare a terenului

Lățimea maximă a pietonalului fără zonă de spații verzi – 25 metri.

II.3.d.2 Implementarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Constructiile vor respecta aliniamentul la strada a fronturilor stradale construite.

II.3.d.3 Implementarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Constructiile noi vor păstra caracteristicile de amplasare ale constructiilor din zona (alipire la calcan alăturat, distanța fata de limita posterioară a parcelei).

Se va urmări evitarea expunerii calcanelor spre strada sau vizibile din strada.

In situațiile în care există o construcție învecinată lateral, pe parcela alăturată, cu fațada cu ferestre, amplasarea unei noi construcții, având ferestre cu vedere directă spre ferestrele vecinului, nu se poate realiza la o distanță mai mică de 3 m.

II.3.d.4 Implementarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela

In zonele în care sunt parcele destinate locuințelor, amplasarea unei a două locuințe este posibilă prin elaborarea și avizarea unui P.U.D., numărul maxim de corpuri de clădire destinate locuirii pe o parcelă în acest caz, este de două.

A două clădire construită pe o parcelă în regim izolat va trebui să fie amplasată la o distanță fata de prima, egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte.

Distanța dintre clădiri se poate reduce la jumătate în cazul în care fatadele prezintă calcarne sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau funcții care reclamă necesitatea iluminării naturale.

- Distanța între două ferestre asezate fata în fata nu poate să fie mai mică de 3m.

II.3.d.5 Suprafetele construite la sol

Definiție : Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită a clădirilor principale și suprafața parcelei;

-nu se include în suprafața construită la sol treptele exterioare, terasele și platformele descoperite;

-se include în suprafața construită la sol proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului natural amenajat și logilor închise ale etajelor (cf. STAS nr.4908-85 (Construcții:Arii și Volume)).

Precizări : În cazul în care o construcție din ZCPA3 se poate desființa, în locul ei, pe aceea parcelă nu se poate construi o altă clădire cu supratata la sol mai mare decât a celei desființate.

-în situația în care se dorește construirea unei clădiri pe o parcelă pe care există deja o construcție, P.O.T.-ul se calculează prin insumarea ariilor la sol a celor două clădiri (construcția existentă și construcția nou propusă).

Prescripții: Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) în zona ZCPA 3 se stabilește la 70%;

-în situația în care P.O.T.-ul de 70% este depășit de construcțiile existente, se recomandă renunțarea la construcții secundare, anexe, magazii,...

- în vederea unei noi construcții, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) trebuie corroborat cu toate prescripțiile existente în R.L.U.

II.3.6 Înălțimea constructiilor

Regimul de înălțime maxim pentru ZCPA3 este de P+2.

a. Construcțiile existente

Inălțimea constructiilor existente, prin procesul de consolidare, restaurare sau conservare funcțională, se păstrează același, fără modificarea volumului initial și cota cornisei.

În cazuri justificate și argumentate, pe baza studiului istoric, înălțimea constructiilor poate fi redusă la înălțimea inițială, dovedită prin studiu.

b. Construcții noi

Constructiile noi care se plimbă într-un front continu aliniat la strada se vor alinia la cornisa și la coama, cu construcțiile învecinate în situația unui amplasament plat. În cazul în care clădirile învecinate cu clădirea nou propusă, nu au comisele la aceeași cota, prin studierea defasurărilor de fronturi construite, se va propune alinierarea la una din cele două clădiri învecinate.

În situația unui teren cu declivitate, se admit decalaje ale corniselor în funcție de înălțimea fronturilor construite la strada, până la 1 m.

Se vor urmări, de asemenea, în cazul construcțiilor nou propuse, alinierarea registrelor nivelelor la fatadele de la strada.

Inălțimea constructiilor noi din zona construcțiilor istorice foarte înalte (biserici), nu se vor raporta la aceste accente verticale pe o rază de 100m.

II.3.7 Aspectul exterior al clădirilor

Rezultatul final al aspectului unei clădiri noi din zona istorică, a unei clădiri consolidate și restaurate, eventual și refuncționalizate (conversie funcțională), depinde în principal de următoarele factori decidenți:

- arhitect;

7

- se interzic atelierele de productie;
- se interzic activitatile industriale;
- se interzic serviciile de orice natura generatoare de poluare sonora, chimica, poluarea aerului, apei, solului si generatoare de trafic greu si intens (maxim 5 autovehicule/zi);
- se interzic depozitele;
- se interzic serviciile pentru autoturisme (spalatorii, service auto, vulcanizare, etc...)
- se interzice comertul in constructii provizorii;
- se interzice instalarea de platforme de colectare a deseurilor urbane;
- se interzice instalarea de statii de betoane;
- se interzice amplasarea autobazelor;
- se interzice construirea anexelor de cresterea animalelor.

II.3.c.1 Tipuri de utilizari admise cu conditionari

- activitatatile comerciale admise in zona nu vor ocupa mai mult de 250 mp/unitate;
- raportul dintre activitatii comerciale si functiunea de locuire in zona:
- Locuire-minim 30% din aria desfasurata

Activitatii comerciale – maxim 70% din aria desfasurata.

Se admit functionari in imobile de locuit de tipul :

- invatamant;
- culte;
- spatii pentru sport/intretinere corporala;
- cabinete medicale ;
- crese, gradinite;
- birouri, agentii, call center.

prin ocuparea doar a spatilor existente in imobile, fara extinderi si modificari in cazul monumentelor istorice.

- se admit functiuni compatibile cu zona istorica (pct.II.3.b) extinse in constructii in incinta (parcera) cu respectarea P.O.T.,C.U.T.,distanta fata de vecinatati, aliniament la strada.
- se admit amplasari de mobilier urban ,(cabine telefonice , banci , cosuri de gunoi, panouri informative referitoare la monumentele istorice) in urma avizarii de catre serviciul de urbanism a Primariei Municipiului Orastie,a documentatiei specific;
- -se admit amenajari de mansarde in volumul sarpantei existente a podului, cu ocuparea unei suprafete maxime de 60% din suprafata nivelului curent.

II.3.c.2 Conditionari diverse

O parte din ZCPA3 este declarata sit arheologic protejat.Orice interventie in zona, se va realiza cu avizul Comisiei Ministerului Culturii.

II.3.d.1 Caracteristici ale parcelelor

Parcelarul existent in zona este rezultat al unei evolutii naturale determinate de importanta amplasamentului din punct de vedere comercial ,sau de diviziunea proprietatii prin mostenire si vanzare.

Caracteristica principala a parcelelor este forma lor, adica o latura mica spre strada si o adancime relativ mare a parcelei.

Marimea parcelelor este specifica zonelor istorice,avand o suprafata, in general intre 400 si 800 mp.

Se observa existenta mai multor tipuri de parcelar differentiate dupa amplasament:

- a. Parcelarul afferent strazii Victoriei se remarcă prin frontul la strada ingust, cladiri de nivele putin inalte;
- b. Parcelarul afferent strazii G. Baritiu , avand parcele cu dimensiuni medii, front la strada in general cuprins intre 11-30m, iar cladirile parter si parter si un etaj sunt reprezentative pentru locuintele proprietarilor instariti ai urbei;
- c. Parcelarul afferent strazii N.Balcescu reflecta caracteristicile strazii/ulitei comerciale –front la strada mediu sau relativ mare, cladiri reprezentative pentru comert si institutii pozitionate in centrul localitatii.

Aceste caracteristici ale parcelarului ,pe zone si strazi,trebuie conservate,impunand astfel functiuni adaptate fondului construit si modului de ocuparea a parcelei (P.O.T. si C.U.T.)

Se pot realiza comasari de parcele in cazul unui front construit continuu la strada,dar fara modificarea fatadelor din frontul construit care determina prin latimea lor, un ritm de tronsonare a frontului construit stradal specific zonei.

Se pot diviza parcelele care nu au front continuu la strada ,in idea realizarii unei cladiri pe parcela noua neconstruita, pentru a intregi frontul stradal existent prin aliniament la frontul existent si aliniere la cornisa.Nu se admit constructii retrase fata de aliniamentul la strada pentru parcela rezultata dupa diviziune.

In cazul diviziunii unei parcele nu pot rezulta parcele noi cu o suprafata sub 150mp si un front la strada mai ingust de 8 m.

- utilizarea tamplariei metalice sau P.V.C. si a peretilor cortina;
- utilizarea betonului aparent, materiale plastice, placaje de faianta/gresie;
- utilizarea azbocimentului, tabla zincata si tabla de aluminiu in variante stralucitoare la invelitorile imobilelor;
- inlocuirea acoperisurilor traditionale istorice cu solutii constructive de tip acoperis terasa;
- se interzice montarea pe cladiri, pe fatadele si imprejmuirile cladirilor, a materialelor publicitare de tipul mash-urilor, panourilor, etc...;
- amplasarea pe fatadele cladirilor, pe acoperisuri a unitatilor exteroarea de climatizare, a antenelor de receptie satelit, a firmelor luminoase de tip neon, etc,...

II.3.7.b Aspectul exterior al constructiilor noi

Constructiile noi prin volumetrie, aliniera cornisei la cornisele vecine, aliniera regisrelor orizontale si prin expresia arhitecturala trebuie sa se incadreze armonios in atmosfera spatiala si stilistica a zonei.

Prescriptiile generale enuntate la capitolul II.3.7.a referitoare la abordarea unei investitii, proiectarea, executia si verificarea acestora sunt valabile si pentru capitolul de fata (II.3.7.b)

II.3.7.c Materiale si elemente secundare specifice

Se admit urmatoarele :

Utilizare, conservare si punere in valoare

- caramida, caramida medievala;
- piatra in fundatii, in pereti sau ca element decorativ;
- lemn in sarpantele istorice;
- tencuieli si mortare pe baza de var, nisip, apa;
- tigle solzi, cosuri de caramida;
- lucrari de feronerie vechi (decoratiuni, parapeti, grilaje);
- elemente decorative la burlane si igheaburi;
- geam clar, vitralii, geam termopan;
- obloane din lemn;
- porti din lemn;
- elemente decorative la fatada (muluri, bosaje, profile, ancadramente, medalioane, frize, stucaturi...), executate din tencuieli sau elemente ceramice;
- picturi la fatade si la interioare.

II.3.7.d Imprejmuiri

- se vor pesta, conserva, reintregi sau restaura imprejmuirile traditional istorice din zidarie tencuita cu goluri de poarta si imprejmuirile decorative vechi din meta.

De asemenea se vor pesta sau reface imprejmuirile decorative din lemn.

- se interzice realizarea imprejmuirilor din panouri de tabla, din boltari, din panouri prefabricate din beton, din panouri prefabricate din beton finisate cu mozaic de piatra naturala (marmura, piatra de rau, ...)
- se interzice realizarea imprejmuirilor de inalimi mari, distonante fata de cele invecinate;
- se interzice amplasarea imprejmuirilor inafara aliniamentelor fronturilor stradale;
- se interzice vopsitorile in culori stridente si reflectorizante a imprejmuirilor;
- se interzice lipsa imprejmuirilor in cazul proprietatilor cu iesire la strada.

II.3.8 Accese,circulatii,stationari,pavaje

Principii generale:

Circulatia auto si pietonala din Zona Centrala Protejata (zona studiata) este structurata dupa cum urmeaza:

1. - inel de circulatie "protector" a zonei centrale protejate, realizat in sistem pietonal-auto si cu pavaj distinct fata de alte zone si rigola centrala;
2. - circulatii in sistem pietonal-auto in interiorul "inelului protector" cu pavaj distinct fata de ale zone si rigola centrala. Se permite accesul auto pentru riverani, aprovizionare, pompieri si salvare;
3. - pietonal existent pe o parte din str.N.Balcescu si extindere pietonal in zona Pietii Victoriei cu pavaj distinct fata de alte zone.

In cadrul ZCPA 3 se propune realizarea circulatiilor de la punctele 1 si 2.

Viabilitatea acestui concept se propune sa fie sustinuta, in prima etapa de ocolitoarea centrului pe strazi existente (cf Memoriul General) si in etapa a doua, de ocolitoarea municipiului prin zona de est, propusa in P.U.G. 2013.

Circulatiile in sistem pietonal-auto presupun "convietuirea " pietonului cu automobilul (solutii folosite in zone istorice) in conditiile restrictive de viteza, accesibilitate, orar prestabilit pentru aprovizionare, tonaj/intensitate trafic.

- beneficiar (investitor);
- constructor;
- serviciul de autorizatii (primarie).

Prin urmare, precizam etapele principale care trebuie parcurse in demersul corect al investitiei:

- a.-cerere pentru certificatul de urbanism insotita de actele de proprietate si plan de situatie vizat de arhitect atestat de Ministerul Culturii;
- b. –emiterea certificatului de urbanism incluzand conditiile impuse R.L.U., P.U.G. -2013 si P.U.Z - ZCP -2015;
- c.-elaborare proiect pentru zona centrala protejata de grupa A si monumente de grupa A de catre arhitect si inginer experti atestati Ministerul Culturii;
- d.-elaborare proiect pentru zona centrala protejata de grupa B si monumente de grupa B de catre arhitect si inginer specialisti sau experti atestati Ministerul Culturii;
- e-emiterea autorizatiei de construire numai in conditiile respectarii punctelor a, b, c, d, ;

Executia lucrarilor se va efectua doar sub coordonarea unui arhitect atestat Ministerul Culturii si arheologi, daca este cazul.

Interventiiile asupra monumentelor istorice vor trebui sa aiba asistenta tehnica din partea proiectantului pe toata perioada desfasurarii constructiei.

Comisia de receptie a lucrarilor va avea in componența arhitect si inginer specialist atesta Ministerul culturii.Din comisie vor face parte si seful de proiect ca invitat.

II.3.7.a Aspectul exterior al constructiilor existente

Aspectul exterior al constructiilor existente depinde de lucrarile de intretinere /conservare,lucrarile de consolidare si restaurare.

Interventiiile asupra cladirilor monument istoric sau asupra cladirilor din ansambluri istorice protejate se fac pe baza proiectelor elaborate in conditiile expuse la capitolul II.3.7 , punctele "b " si "c".

Componenta unui proiect de consolidare/restaurare:

A .Lucrari preliminare de cercetare:

- studiu istoric/istoria artei;
- analiza vizuala si material foto;
- relevu si analiza degradari;
- studiu stratigrafic – fatade si interioare;
- expertiza biologica;
- expertiza fizica-constructii;
- expertize instalatii;
- expertiza securitatea la incendiu;
- expertiza structura de rezistenta.

Concluzii –sinteza elementelor care stau la baza proiectarii.

B. Proiect tehnic /detalii de executie:

- arhitectura,resistenta,instalatii;
- scenariu siguranta la foc;
- caiete de sarcini pe specialitati.

In cazul proiectelor comandate din sursele de financiare ale bugetului de stat, este obligatoriu, inaintea proiectului tehnic si a detaliilor de executie, a fazei de proiectare "Documentatie de Autorizare a Lucrarilor de Interventie " (D.A.L.I.), pentru conturarea solutiilor tehnice si evaluarea investitiei.

Avand in vedere importanta monumentelor istorice, pentru a se evita abordari gresite sau blocage in executie din motive financiare, recomandam elaborarea fazei de proiectare D.A.L.I. , inaintea D.A.T.C./P.T./D.E. si pentru investitorii privati.

Un rol important in evitarea distrugerii monumentelor sau a interventiilor neaveneite, au organele de control "Politia Monumentelor" si Inspectoratul de Stat in Constructii.

Interventiiile asupra constructiilor din zona centrala protejata trebuie sa fie guvernate, in procesul de proiectare si in procesul de executie de urmatoarele principii:

-constientizarea faptului ca un imobil este parte dintr-un ansamblu sau zona protejata si are o identitate proprie, dar participa activ la realizarea unei atmosfere specifice "locului";

-spatialitatea interioara,organizarea parcelei si relativa cu "strada" sunt elemente definitorii a construciei, deci trebuie conservate, reintegrate sau reconstruite daca sunt dovezii suficiente;

-tehnologiile folosite, uneltele, materialele, culorile trebuie sa fie identice cu cele din perioada construciei imobilului .

Sunt interzise urmatoarele actiuni:

- modificarea volumetriei etajelor si a acoperisului;
- modificarea aspectului exterior al regimilor parter, etaj 1, etaj 2;
- extinderea cladirilor monument istoric ;
- modificarea stilistica a fatadelor;
- folosirea materialelor diferite si a culorilor diferite pe niveluri;
- imitarea materialelor naturale (lemn, piatra);

In zona centrala protejata (zona studiata) exista retele de apa si canalizare pe toate strazile.
Reteaua de apa existenta pe str.Viilor si str.D.Stanca este veche si trebuie inlocuita.
Reteaua de apa asigura 3 hidranti in Piata Victoriei.Este necesara extinderea amplasarii de hidranti pe toate strazile, distribuiti la distantele prevazute de legislatie in vigoare.

Autorizarea executarii de constructii noi se realizeaza numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare, electricitate si gaze.
Retelele electrice, cablurile TV, reteaua S.T.S. vor fi realizate in canalizatia subterana.
Posturile de transformare si firidele se vor realiza, de asemenea, in caste special amenajate, subteran.
Nu se va ingloba, poza, agata nici un echipament pe fatadele cladirilor.

II.3.d.10 Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere de la apartamentele amplasate in locuintele individuale sau colective, se vor colecta in tomberoane sau containere.De preluarea, sortarea, gestionarea si depozitarea lor se va ocupa un serviciu specializat.
Platformele gospodaresti din zona centrala protejata nu pot fi amplasate in spatii publice polarizatoare a zonei.

III.3.e Posibilitati maxime de utilizare a terenului

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata tuturor planseelor) si suprafata parcelei.
C.U.T. maxim admis = 2,40 (regim de inaltime P+2)

II.4. - ZCPA 4 Subzona Centrala Protejata Monumente de grupa A Zona constructii de invatamant

Se vor aplica toate reglementarile referitoare la spatii de invatamant, cuprinse in Cap.II.3 , precum si precizari specifice referitoare la " Natura ocuparii terenului" , " Conditiile de ocupare a terenului" si "Posibilitati maxime de utilizare a terenului".

II.5 -ZCPA 5 Subzona Centrala Protejata monumente de grupa A Zona parc

Funcțiunea urbană a acestei zone este de parc, zona de odihnă/relaxare pentru populația în zona și pentru elevii care studiază la Colegiul Național Aurel Vlaicu.
Amplasamentul are următoarele limite/vecinătăți :
-la est - str.Gh.Lazar;
-la vest și la nord -- Canalul Morii;
-la sud – proprietatea Bisericii Ortodoxe " Sf.Nicolae" .

II.5.1 Natura utilizarii și ocupării terenului

II.5.1.a Ocuparea și utilizarea terenului

- nu există construcții protejate pe teren;
- postul de transformare existent se propune să fie modernizat, reducându-se dimensional;
- spatiile existente nu au un regim special de protejare.

II.5.1.b Tipuri admise de ocupare și utilizare

- se admit amenajari peisagistice incluzând plantătii de pomi cu o talie controlată –maxim 10 m înălțime;
- se admit amenajari de alei pavate cu dale de piatră naturală ocupând maxim 10 % din suprafața zonei;
- se admite amplasarea mobilierului urban (banci, cosuri de gunoi, corpușuri de iluminat...)
- se admite amenajarea și securizarea accesului la Canalul Morii prin parapeti metalici și refacerea de podete;
- se admite amplasarea obiectelor de artă urbană sau a unei statui.

II.5.1.c Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

- orice activitate în afara funcțiunii de parc, odihnă și relaxare.

II.5.1.d Conditionari diverse

- se vor amenaja cu parapeti marginile Canalului Morii înspre parc;

-se vor asigura cosuri de gunoi suficiente si se va monitoriza si gestiona curatenia in zona pentru evitarea poluarii Canalului Morii.

II.5.2 Conditiile de ocupare a terenului

II.5.2.a Caracteristici ale parcelei si alte conditionari

-forma parcelei este triunghiulara cu varful spre nord, baza mare aliniata la str.Gh.Lazar si baza mica invecinata cu proprietatea Bisericii Ortodoxe "Sf. Nicolae";
-terenul este plat;
-suprafata este de 951 mp;
-amenajarile alei,platforme maxim 10% din suprafata zonei;
-inaltime maxima a vegetatiei 10 m;
-se propune un filtru de vegetatie intre parc si proprietatea bisericii, la limita dintre proprietati;
-accesul in parc se va realiza de pe circulatia pietonala a str. Gh.Lazar;
-se va realiza un sistem de irigare automata a zonelor verzi;
-se vor realiza fante de scurgere a apelor si rigole, daca este cazul.

Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii PUZCP.

1. P.U.D.: Amenajarea tronsonului din fata bl. 2 strada Armatei;

Beneficiar: Consiliul local al municipiului Orastie - H.C.L. 32/2001.

2. P.U.D.: Aprobare studiu de oportunitate si proiect extindere spatiu comercial – strada Avram Iancu, bl. 6;

Beneficiar: AF Simoiu - H.C.L. 86/2008.

3. P.U.D.: Modificare HCL79/2000 – preluarea imobilului din Piata Victoriei nr.

Beneficiar: Consiliul local al municipiului Orastie - H.C.L. 89.

4. P.U.D.: Amplasare statuia lui Burebista;

Beneficiar: Consiliul local al municipiului Orastie - H.C.L. 12/2001.

5. P.U.D.: Amenajare tronson din fata bloc 2 – strada Armatei;

Beneficiar: Consiliul local al municipiului Orastie - H.C.L. 32/2001.

6. P.U.D.: Realizare spatiu comercial strada Eroilor, bloc 2 bis;

Beneficiar: Bulz Dionisie - H.C.L. 44/2001.

7. P.U.D.: Extindere spatiu comercial, strada Avram Iancu 6/42;

Beneficiar: AF Simoiu.

8. P.U.Z.: Amenajare Piata Aurel Vlaicu;

Beneficiar: Primaria municipiului Orastie - H.C.L. 100/2004.

9. P.U.D.: Punerea in valoare a incintei fortificate – Orastie Piata Aurel Vlaicu;

Beneficiar: Primaria municipiului Orastie - H.C.L. 101/2004.

10. P.U.D. si studiu de oportunitate modificare fata de gol acces – Armatei 2/34;

Beneficiar: Varuntoi Dorin - H.C.L. 144/2005.

11. P.U.D.: Schimbare destinație din spatiu comercial in cafenea – Piata Victoriei, nr. 21;

Beneficiar: s.c. Arescris srl. Deva - H.C.L. 121/2006.

12. P.U.D.: Schimbare destinație din spatiu comercial in locuinte – Nicolae Balcescu, nr.26;

Beneficiar: Dologa Felicia - H.C.L. 160/2006.

13. P.U.D.: Modificare si extindere cabinet medical Armatel bl.2, sc.b, ap.17;

Beneficiar: Turdean Marcela.

14. P.U.D.: Extindere imobil pentru birouri spatii comerciale-Piata Aurel Vlaicu;

Beneficiar: Dobra Maria - H.C.L. 252/2009.

15. P.U.D.: Amenajare spalatorie auto – Mihai Eminescu, nr. 5;

Beneficiar: Sandru Ileana - H.C.L. 172/2008.

16. P.U.D.: Concesionare teren Armatel bl.2, ap.19;

Beneficiar: Carajca Eugenia - H.C.L. 173/2008.

17. P.U.D. privind realizare balcon, strada Avram Iancu, bl.9, ap.10;

18. P.U.D. privind schimbare destinatie locuinta in cabinet medical oftalmologie, mun. Orastie, strada Avram Iancu, bl.4, sc.a, ap.4;

Autorizatii de construire:

Strada Gheorghe Baritiu:

1. Modificare fatada prin realizare acces, str. G. Baritiu, nr. 2;

Beneficiar: Bucea Cristian Florin.

2. Modificare fatada principala imobil, str. G. Baritiu, nr. 20;

Beneficiar: Popa Dorin Ioan, Popa Daniela.

3. Modernizare iesiri cabluri statia 110/20kv Orastie, str. Crisanata, A.Vlad, V. Babes, Baritiu;

Beneficiar: s.c. Enel Distributie Banat.

Strada Gheorghe Baritiu:

1. Modernizare zona centru vechi Orastie, str. N. Balcescu, P-ta Aurel Vlaicu;

Beneficiar: Primaria municipiului Orastie.

Strada Nicolae Balcescu:

1. Amplasare signalistica exterioara, str. N. Balcescu, nr.8.

Beneficiar: s.c. Albina Coop soc. Cooperative.

2. Amplasare firma luminoasa, str. N. Balcescu, nr.6.

Beneficiar: Comp. nationala "Loteria Romana"s.a.,

3. Amplasare constructie sezoniera terasa – alimentatie publica, str. N. Balcescu, nr.8.

Beneficiar: s.c. Albina Coop soc. Cooperative.

4. Lucrari de reparatii la acoperisul bisericii, str. N. Balcescu.

Beneficiar: Biserica Evanghelica ca Orastie.

5. Desfiintare corp casa de scara secundara, str. N. Balcescu, nr.16.
Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.
6. Amplasare constructie sezoniera in spatial public, str. N. Balcescu, nr.5.
Beneficiar: s.c. First Class s.r.l.
7. Amplasare constructie sezoniera terasa – alimentatie publica, str. N. Balcescu, nr.5.
Beneficiar: s.c. Extra Divers s.r.l.
8. Lucrari de interventie in plina urgență, str. N. Balcescu, nr.16.
Beneficiar: Primaria municipiului Orastie.
9. Realizare spatiu comercial si birouri in regim P+M, str. N. Balcescu, nr.23.
Beneficiar: Toadere Radu, Toadere Monica Ioana.
10. Lucrari in regim de urgență-reparatii acoperis, str. N. Balcescu.
Beneficiar: Biserica Evangelica ca Orastie.
11. Realizare imprejmuire opaca, str. N. Balcescu, nr. 22.
Beneficiar: Coroescu Maria.
12. Interioare – local de alimentatie publica, str. N. Balcescu, nr.5.
Beneficiar: s.c. Optima Primex s.r.l.
13. Amplasare constructie sezoniera terasa – alimentatie publica, str. N. Balcescu, nr.6.
Beneficiar: s.c. TD COM s.r.l.
14. Amplasare bancomat si montare copertina protectie, str. N. Balcescu, nr.4.
Beneficiar: Banca Transilvania-agentia Orastie.
15. Schimbare destinatie din locuinta in doua spatii comerciale, str. N. Balcescu, nr.24.
Beneficiar: Popovici Nicolae Calin.
16. Demolare constructie garaj, str. N. Balcescu, nr.23.
Beneficiar: Toadere Radu, Toadere Monica Ioana.
17. Amenajare mansarda in pod existent, str. N. Balcescu, nr.21.
Beneficiar: Bursan Robert Stefan.
18. Modernizare, mansardare locuinta, modificare acces, str. N. Balcescu, nr.23.
Beneficiar: Toadere Radu, Toadere Monica Ioana.
19. Constructie locuinta familiala in regim D+P+M, str. N. Balcescu, nr.24.
Beneficiar: Popovici Nicolae, Popovici Mihaela.
20. Extindere constructie P+1E pentru amenajare laborator, str. N. Balcescu, nr.17.
Beneficiar: s.c. Medlab s.r.l.
21. Amplasare firma luminoasa, str. N. Balcescu, nr.19.
Beneficiar: s.c. Allianz Tiriac s.a.
22. Constructie spatiu comercial la parter si locuinta la etaj, str. N. Balcescu, nr.19.
Beneficiar: Andreiu Cristian

23. Modificare fatada prin realizare acces in spatiu comercial, str. N. Balcescu, nr.4.

Beneficiar: s.c. General 54 Prodex s.r.l.

24. Realizare doua garaje cuplate in regim parter, str. N. Balcescu, nr.17.

Beneficiar: s.c. Sargetia Forest s.a.

25. Demolare constructie locuinta in regim parter, str. N. Balcescu, nr.19.

Beneficiar: Andreiu Cristian.

26. Refacere fatada si modernizare sediu CAR, str. N. Balcescu, nr.1.

Beneficiar: Uniunea caselor ajutor reciproc a salariatilor.

27. Amenajare spatiu comercial, amplasare firma, str. N. Balcescu, nr.8.

Beneficiar: s.c. Albina Coop-prin s.c Germanos Tel.

Piata Aurel Vlaicu:

1. Realizare fontana arteziana, str. Piata Aurel Vlaicu.

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

2. Extinderea Primariei Municipiului Orastie, str. Piata Aurel Vlaicu, nr. 3.

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

Strada Cetatii:

1. Desfiintare constructii, str. Cetatii, nr. 7

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

Strada Mihai Eminescu:

1. Amenajare spalatorie auto, str. M. Eminescu, nr. 5.

Beneficiar: Sandru Ileana, Sandru Iuliu.

Strada Octavian Goga:

1. Reabilitare termica cladire laborator si ateliere, str. Octavian Goga, nr.25.

Beneficiar: Consiliul local al Municipiului Orastie.

2. Constructie atelier reparatii auto, str. Octavian Goga, nr.5.

Beneficiar: Murg Simian, Murg Adriana Victoria.

3. Amenajare florarie in spatiu existent, str. Octavian Goga, nr.9.

Beneficiar: Cristian Viorel, Cristian Elisabeta.

4. Reparatii, consolidare si extindere constructie P+1E+M, str. Octavian Goga, nr.31.

Beneficiar: Moisesc Ioan, Moisesc Gabriela.

5. Modificari si extindere spatiu de productie, str. Octavian Goga, nr.6.

Beneficiar: s.c.Fiplast s.r.l.

6. Extindere spatiu comercial in regim parter str. Octavian Goga.

Beneficiar: Casa de ajutor reciproc pensionari.

7. Constructie atelier reparatii auto in regim parter, str. Octavian Goga, nr.5.

Beneficiar: Murg Simion, Murg Adriana.

8. Modificari interioare si mansardare locuinta, str. Octavian Goga, nr.4.

Beneficiar: Oproiu Claudiu Valentin

Piata Victorie:

1. Reabilitare si extindere imobil, str. Piata Victorie, nr. 10.

Beneficiar: Rusu Vasile.

2. Amenajare patio commercial-magazin produse alimentare, str. Piata Victorie, nr. 23.

Beneficiar: Groza Cosma, Groza doina Elena.

3. Realizare acces si modernizare garaj, str. Piata Victorie, nr. 11.

Beneficiar: Marculescu Loredana.

4. Modificare fatada-realizare acces din exterior, str. Piata Victorie, nr. 19

Beneficiar: s.c.Activitatea Goscom s.a.

5. Finisaje si reparatii la fatada principală, str. Piata Victorie, nr. 2

Beneficiar: Iancu Viorica.

Strada Aurel Vlaicu:

1. Amplasare terasa alimentatie publica provizorie, str. Aurel Vlaicu, nr.9

Beneficiar: s.c.Cowork Line s.r.l.

2. Realizare accese din exterior, reparatii la imobil, str. Aurel Vlaicu, nr.9

Beneficiar: Balan Caius, Balan Dalia.

3. Realizare fontana arteziana, str. Aurel Vlaicu.

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

4. Extinderea Primariei Municipiului Orastie, str. Piata Aurel Vlaicu, nr.3

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

5. Demolare c-tii in regim de inaltime parter, str. Piata Aurel Vlaicu, nr.4

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

6. Modernizare zona centru vechi Orastie, str. Piata Aurel Vlaicu.

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

7. Demolare constructie nefinalizata, str. Piata Aurel Vlaicu.

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

Strada Cetății:

1. Desființare construcții, str.Cetății, nr.7

Beneficiar: Primaria Municipiului Orastie.

Strada Avram Iancu:

1. Schimbare destinație din camera în spațiu comercial, str.A.Iancu, bl. 9.

Beneficiar: Pasolea Nicolae Valentin.

2. Amenajare cabinet medical oftalmologic, str.A.Iancu, bl. 4.

Beneficiar: Cosma Daniela, Cosma Radu.

3. Realizare construcție balcon, str.A.Iancu, bl. 4.

Beneficiar: Bogdan Ioan, Bogdan Maria.

4. Realizare și închidere balcon, str.A.Iancu, bl. 10.

Beneficiar: Sarbu Margareta.

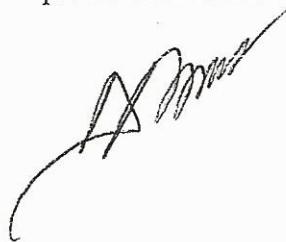
5. Extindere apartament prin modificare ușcatorie, str.A.Iancu, bl. 6.

Beneficiar: Tihut Marian și Tihut Elena.

6. Schimbare destinație din apartament în spațiu comercial, str.A.Iancu, bl. 6.

Beneficiar: s.c. Conf. Lux Maria s.r.l.

Președinte de ședință,
prof.Bulz Dionisie



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Teodor Iordan

