

HOTĂRÂREA Nr. /2023

privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Zonă rezidențială și servicii, brânșamente/racorduri la utilități și operațiuni notariale privind circulația imobiliară” în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.14378/16.10.2023 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Zonă rezidențială și servicii, brânșamente/racorduri la utilități și operațiuni notariale privind circulația imobiliară” în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială și servicii, brânșamente/racorduri la utilități și operațiuni notariale privind circulația imobiliară” în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială și servicii, brânșamente/racorduri la utilități și operațiuni notariale privind circulația imobiliară” în municipiului Orăștie, strada Pricazului, f.nr., județul Hunedoara și Regulamentul de urbanism local aferent acestuia, conform anexelor nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

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

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)



ISO 37001

LL-C (Certification)

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

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMARIA
DIRECTIA ARHITECT SEF

Nr. 14377/16.10.2023

RAPORT

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din PUZ:
**“ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI
SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA”, STR.
PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA – Intravilan.**

Temeiul legal în baza caruia s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea populației pentru acest proiect de urbanism, este art. 30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și turismului, nr. 2701/2011. În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile din PUZ **“ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA”, STR.PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA**, elaborate de S.C. Atelier Disimetria S.R.L.

Metodele și tehnicile utilizate au constat din următoarele acțiuni care s-au desfășurat **simultan**: afișare la sediul primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afisării planurilor urbanistice înregistrat cu nr. 2320/20.02.2023, anunț pe site-ul Primăriei Orăștie, cu nr. de înregistrare 2319/20.02.2023, la secțiunea **C Consultare - PLANURI URBANISTICE**, notificări către vecini, înregistrate cu nr. 2365/20.02.2023.

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

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile din Plan Urbanistic Zonal **“ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA”, STR. PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA**

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare: 20.02.2023-10.03.2023 (model de panou 1 din Ordin 2701/2010)

Anunțurile publicate pe pagina proprie de internet și cele afișate au fost menținute pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului și a vecinilor, etapa fiind încheiată cu raportul informării publicului Etapa I, înregistrat cu nr. 3429/10.03.2023.

2. Implicarea publicului în etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare perioada - nu este cazul.

În urma expunerii materialelor grafice(planuri desenate), au fost amplasate de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate (model de panou 2 din Ordin 2701/2010), în perioada: 14.03.2023 - 27.03.2023 (etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului – elaborare PUZ Etapa II, înregistrat cu nr. 4315/28.03.2023.

Menționăm că nu am primit observații sau propuneri.

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

Nu au fost înregistrate observații, sugestii sau propuneri din partea cetățenilor, la etapa III-a, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunțul înregistrat cu nr. 4463/29.03.2023.

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

Data începerii informării a fost în **20.02.2023** și s-a finalizat prin anunțul de încheiere a etapelor de informare din data de **29.03.2023**.

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

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

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

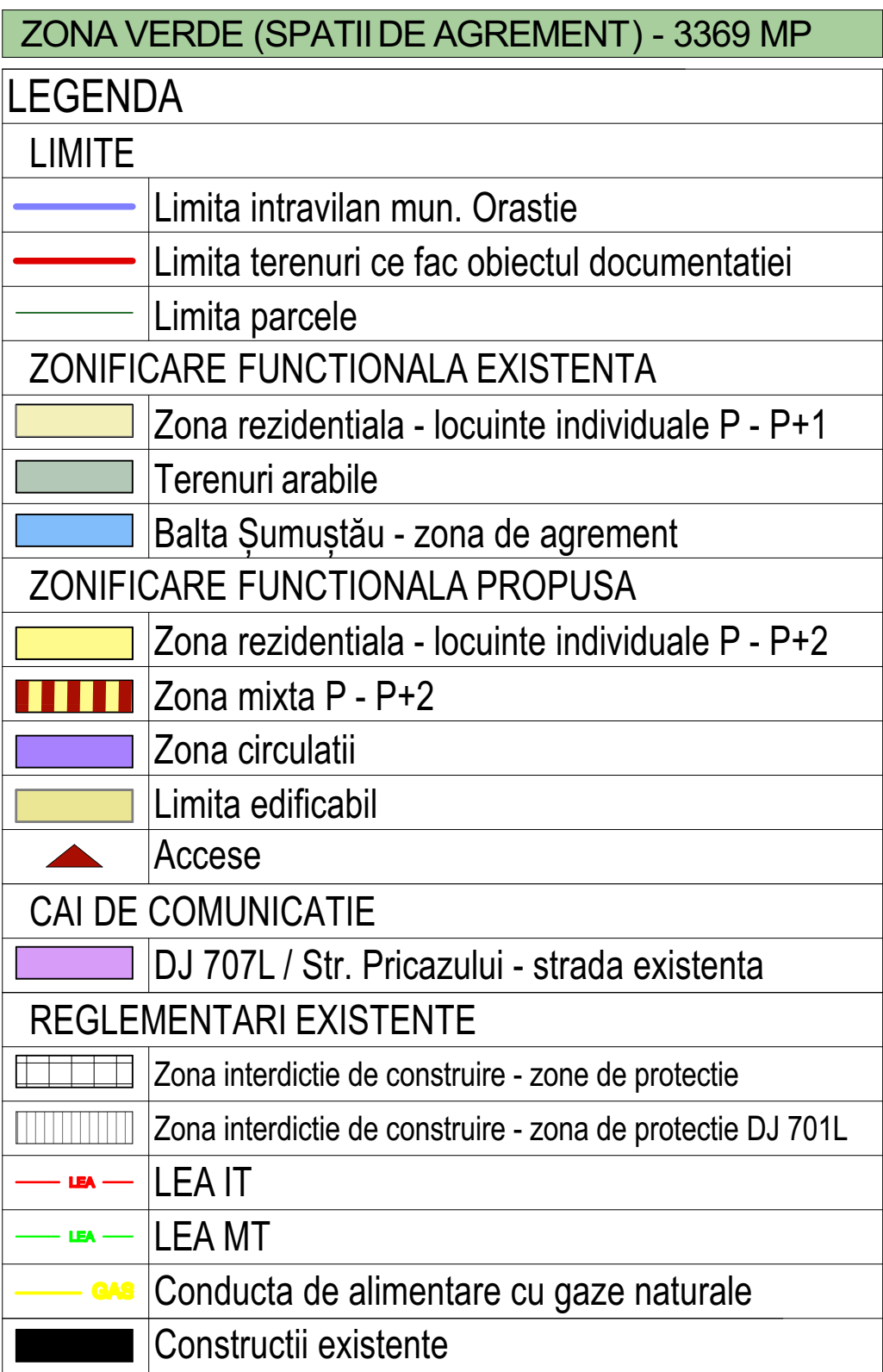
Punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale

Având în vedere parcurgerea etapelor legale până în acest moment, propunem Consiliului Local emiterea unei hotărâri privind însusirea raportului privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din P.U.Z. **“ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA”, STR. PRICAZULUI, FN, JUD. HUNEDOARA.**

Arhitect Șef,
arh. Mădălina Mutu

Reglementari urbanistice - zonificare

BILANT TERITORIAL GENERAL			
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata propusa	Procentual
149185 mp	Constructii	max. 48432 mp	32.46%
	Carosabil / Pietonal	50299 mp	33.72%
	Spatii verzi	min. 50454 mp	33.82%



Zona rezidentiala va avea urmatoarele caracteristici
Regim de inaltime - maxim P+2
(Parter + 2 Etaje), maxim 10.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor
pana la nivelul cornisei
P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.05
Retrageri minime fata de limite
- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- 5.00m fata de limita posterioara
- 2.00m fata de limita posterioara - pentru loturile 3-18,
172-186,196, 205-211
Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite
Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi
amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă

Zona mixta va avea urmatoarele caracteristici
Regim de inaltime - maxim P+2
(Parter + 2 Etaje), maxim 12.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor
pana la nivelul cornisei
P.O.T. maxim = 50%
C.U.T. maxim = 1.50
Retrageri minime fata de limite
- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- 5.00m fata de limita posterioara
- 2.00m fata de limita posterioara - pentru loturile 1, 2, 19, 20,
133, 170, 171

Funcțiuni admise: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje

NOTA: - pentru parcela 215 se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi. Parcela va fi trecută în domeniul public, asigurând dezvoltarea rețelei de infrastructură a zonei;

- prezentul document este valabil însoțit de planșa A06 - **PLAN DE SITUAȚIE, vizată de ISU Hunedoara.**

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS A-A (9.00 M)

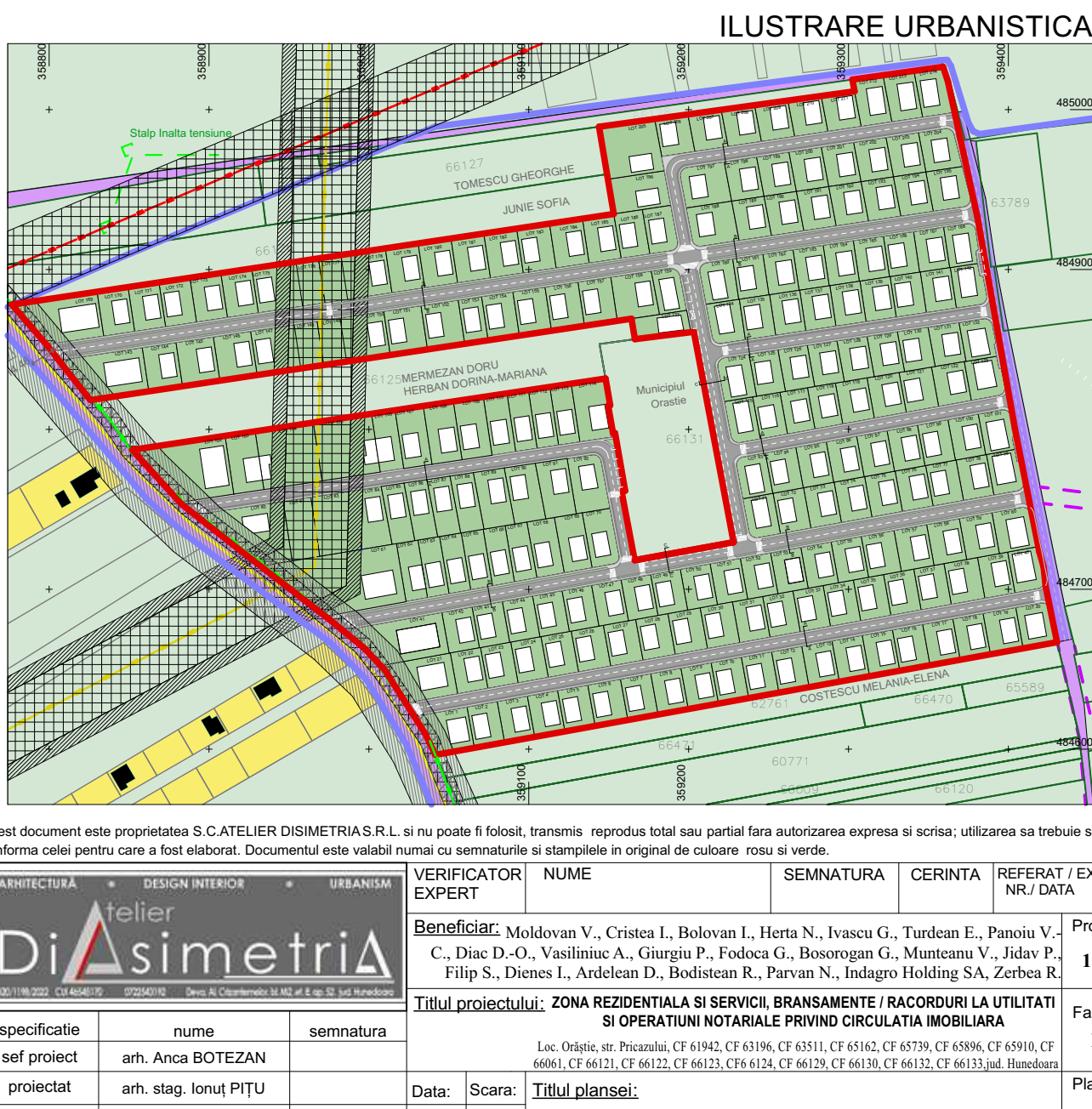
Element	Width (M)
Trotuar	1.20
Carosabil	3.00
Carosabil	3.00
Zona Verde	0.90
Trotuar	1.20
Total	9.00

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS B-B (10.60 M)

Element	Width (M)
Trotuar	1.20
Zona Verde	1.10
Carosabil	3.00
Carosabil	3.00
Zona Verde	1.10
Trotuar	1.20
Total	10.60

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS C-C (10.60 M)

Element	Width (M)
Parcuri	2.50
Carosabil	3.00
Carosabil	3.00
Zona Verde	0.90
Trotuar	1.20
Total	10.60



PROIECT nr. 19 / 2023

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

**ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII,
BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI
NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA**

Loc. Orăștie, str. Pricazului, jud. Hunedoara

CF 61942, CF 63196, CF 63511, CF 65162, CF 65739, CF 65896, CF 65910, CF 66061, CF 66121,
CF 66122, CF 66123, CF 6124, CF 66129, CF 66130, CF 66132, CF 66133

Beneficiar:

**Moldovan Ioan si Victoria, Cristea Ioan si Cati, Bolovan Iulian, Herta Nicolae si Marilena,
Ivascu Gheorghe si Elena, Turdean Eugen si Marcela Angela, Giurgiu Petru si Victoria
Emilia, Munteanu Veronica Luminita, Panoiu Nicolae Coriolan, Panoiu Virgilius Caius, Diac
Daniel Ovidiu si Elena Mariana, Vasiliniuc A. Ana Elena, , Fodoca Gheorghe si Irma
Elisabeta, Bosorogan Gheorghe Aurel, Jidav P. Maria, Filip Sorin Iosif, Dienes Ileana,
Ardelean Dana Alina si Cornea Ioan Cornel, Bodistean Romulus Stelian, Parvan Nicolae
Florin, Indagro Holding S.A., Balan Dorina, Zerbea Rodica Maria**

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenurile situate în intravilanul localității Orăștie, în zona nord-vestică a localității, adiacent DJ707L. Terenul este în proprietatea beneficiarilor Moldovan Ioan și Victoria, Cristea Ioan și Căți, Bolovan Iulian, Herta Nicolae și Marilena, Ivascu Gheorghe și Elena, Turdean Eugen și Marcela Angela, Giurgiu Petru și Victoria Emilia, Munteanu Veronica Luminita, Panoiu Nicolae Coriolan, Panoiu Virgilius Caius, Diac Daniel Ovidiu și Elena Mariana, Vasiliniuc A. Ana Elena, Fodoca Gheorghe și Irma Elisabeta, Bosorogan Gheorghe Aurel, Jidav P. Maria, Filip Sorin Iosif, Dienes Ileana, Ardelean Dana Alina și Cornea Ioan Cornel, Bodistean Romulus Stelian, Parvan Nicolae Florin, Indagro Holding S.A., Balan Dorina, Zerbea Rodica Maria.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat, situat în intravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament pentru zona funcțională : **Zona Rezidențială, Zona Mixtă și Zona Verde (spații de agrement).**

Zona Rezidențială

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2(Parter+2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 10.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 1.05

Zona Mixta

Funcțiuni admise: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2 (Parter+2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 12.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1.50

Zona verde (spații de agrement)

Funcțiuni admise: spații pentru picnic, sport, terenuri de joacă pentru copii, parcuri tematice.

Funcțiuni complementare: accese și circulații pietonale, spații verzi amenajate și împrejmuiri.

P.O.T. maxim = 0 %

C.U.T. maxim = 0.00

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat «ZONA REZIDENTIALĂ ȘI SERVICII, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ».

3) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6) Pe terenul proprietate privată se propune realizarea unor construcții cu regim de înălțime maxim admis P+2E (parter +2 etaje), cu funcțiunea de zonă rezidențială și servicii.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării funcțiunii zonei, stabilită prin documentația de urbanism, faza P.U.Z. prezenta.

3) Condițiile de amplasare a construcțiilor cu destinația propusă, ce fac parte din categoria construcțiilor rezidențiale și servicii sunt în zone nepoluante, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice și vibrații.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 35 % (zona rezidențială) respectiv 50% (zona mixtă), stabilită prin prezenta documentație.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale -se recomandă evitarea orientării spre nord a spațiilor de servicii.

2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

3) Întrucât distanța de la aliniament până în axul existent al străzii Pricazului (DJ707L) masoară 4.45 – 7.82m, rezerva de spațiu permite ca proprietarul drumului să poată amenaja o bandă suplimentară de circulație carosabilă, zonă verde și circulații pietonale, fără reglementări în acest sens.

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni rezidențiale se înțelege: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite; prin funcțiuni mixte se înțelege: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.

5) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Se vor respecta retragerile față de limitele de proprietate conform planșei *Reglementări urbanistice* din documentația P.U.Z., respectiv:

Zona rezidențială:

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile de colț
- 5.00m față de limita posterioară
- 2.00m față de limita posterioară - pentru loturile 3-18, 172-186, 196, 205-211

Zona mixtă:

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile de colț
- 5.00m față de limita posterioară
- 2.00m față de limita posterioară - pentru loturile 1, 2, 19, 20, 133, 170, 171

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri. În interiorul compartimentelor de incendiu nu sunt impuse distanțe minime între clădiri. Se vor respecta prevederile din Codul Civil. Pentru clădirile ce respectă condițiile din prezenta documentație avizată de către I.S.U. Hunedoara (gradul de rezistență la foc și distanțele minime dintre compartimentele de incendiu), nu se va mai solicita un alt Aviz de amplasare în parcelă la fazele ulterioare. În cazul în care se propune realizarea unei construcții care nu respectă condițiile din prezenta documentație avizată de către I.S.U. Hunedoara, se va solicita un nou Aviz de amplasare în parcelă pentru clădirea respectivă.

c) În zona există LEA MT, față de care se va respecta un culoar de 12m, măsurat simetric din axul liniei. În acest culoar se interzice amplasarea / realizarea construcțiilor sau altor obiective, parcajul auto, depozitarea oricărui fel de materiale etc. În cazul intervențiilor accidentale sau lucrări de mentenanță, se va permite accesul necondiționat la capacitățile electrice existente, conform Legii energiei electrice nr. 123/2012.

d) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

5) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, platforme semicarosabile, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9) În vederea emiterii Autorizațiilor de Construire pentru viitoarele clădiri, Primăria Municipiului Orăștie va solicita aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice din partea ISU Hunedoara.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 2) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- 3) Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 4) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- 5) Amplasarea hidranților de incendiu se face conform NP 133 - 2022, cap. 9.2.7.3., art. 1, pe conductele de serviciu, la intersecțiile de străzi, precum și în aliniamentul acestora, la distanțe între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al străzii / drumului, care să nu depășească 200 m. Alimentarea cu apă a hidranților se va realiza din rețeaua publică a municipiului Orăștie, după efectuarea operațiunilor de cedare către domeniul public a terenului pentru care se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi.
- 6) Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- 7) Lucrarile prevăzute la alin. (4) și (5), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

- 1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în următoarele prevederi:
 - a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- 2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune că face excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de înălțime a construcțiilor pe terenul studiat va fi maxim P+2E (Parter + 2 Etaje).
- 3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2) Prin excepție de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

3) Zona rezidențială: Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de destinația și suprafața desfurată a construcției propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, și anume 1 loc parcare / 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

Zona mixtă: Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

-2 locuri de parcare pentru unități cu S desf mai mică de 400 mp

-6 locuri de parcare pentru unități cu S desf între 400 mp și 600 mp

- conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și în concordanță cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996 și anume 1 loc parcare / 100 mp, pentru unități cu S desf mai mare de 600 mp.

Se propun astfel atât locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru toate categoriile funcționale, cât și un număr de 45 de locuri de parcare în cadrul lotului propus spre a fi trecut în domeniul public.

4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Zona rezidențială: Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează : suprafața de zonă verde va respecta minim 20% din suprafața terenului

Zona mixtă: Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează : suprafața de zonă verde va respecta minim 20% din suprafața terenului

5) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, împotriva zgomotului și a umidității.

b) Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

6) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specific fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

2) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

4) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **ZONA REZIDENTIALA** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Se instituie **ZONA MXTA** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Se instituie **ZONA VERDE (Spații de Agrement)**

Funcțiuni admise: spații pentru picnic, sport, terenuri de joacă pentru copii, parcuri tematice.

Funcțiuni complementare: accese și circulații pietonale, spații verzi amenajate și împrejmuiri.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA REZIDENTIALA. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE, PARCAJE, LOCURI DE JOACA.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 77593mp;
- suprafata construita maxima 27158mp;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1.05;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si locuri de joaca.

ZONA MIXTA. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE, PARCAJE.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 42548mp;
- suprafata construita maxima 21274mp;
- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T. maxim = 1.50;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

ZONA VERDE (SPATII DE AGREMENT). FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: ACCESE SI CIRCULATII PIETONALE, SPATII VERZI AMENAJATE SI IMPEJMUIRI.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 3369mp;
- P.O.T. maxim = 0%;
- C.U.T. maxim = 0.00;
- Functiuni admise: spatii pentru picnic, sport, terenuri de joaca pentru copii, parcuri tematice.
- Functiuni complementare: accese si circulatii pietonale, spatii verzi amenajate si impejmuiri.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordinator,
Arh. Anca Botezan