

HOTĂRÂREA Nr. /2023

privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Construire locuințe familiale, brânșamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, str.Pricazului, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.18146/19.12.2023 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 – „Construire locuințe familiale, brânșamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, str.Pricazului, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire locuințe familiale, brânșamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, str.Pricazului, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire locuințe familiale, brânșamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, str.Pricazului, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara” și Regulamentul de urbanism local aferent acestuia, conform anexei nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

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

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

Art.5 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul și Direcția Arhitect-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. 18145 / 19.12.2023

RAPORT

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din PUZ:
“CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”,
str. Pricazului, F. nr., jud. Hunedoara

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 **“CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”, str. Pricazului, F. nr., jud. Hunedoara**, elaborat de Anca Botezan – birou individual de arhitectură.

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. 11.728/05.09.2022, anunț pe site-ul Primăriei Orăștie, cu nr. de înregistrare 11.727/05.09.2022, la secțiunea **C Consultare - PLANURI URBANISTICE**, notificări către vecini, înregistrate cu nr. 11.729/05.09.2022.

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 PUZ **“CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”, str. Pricazului, F. nr., jud. Hunedoara**

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare: 05.09.2022-20.09.2022 (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. 12.837/20.09.2022.

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: 21.09.2022 - 30.09.2022 (etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului – elaborare PUZ Etapa II, înregistrat cu nr. 13.601/03.10.2022.

Menționez 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. 13.933/06.10.2022.

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 **05.09.2022** și s-a finalizat prin anunțul de încheiere a etapelor de informare din data de **06.10.2022**.

Menționez 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. **“CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ”**, str. Pricazului, F. nr., jud. Hunedoara.

Arhitect Șef,
arh. Mădălina Mutu

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA REZIDENTIALA

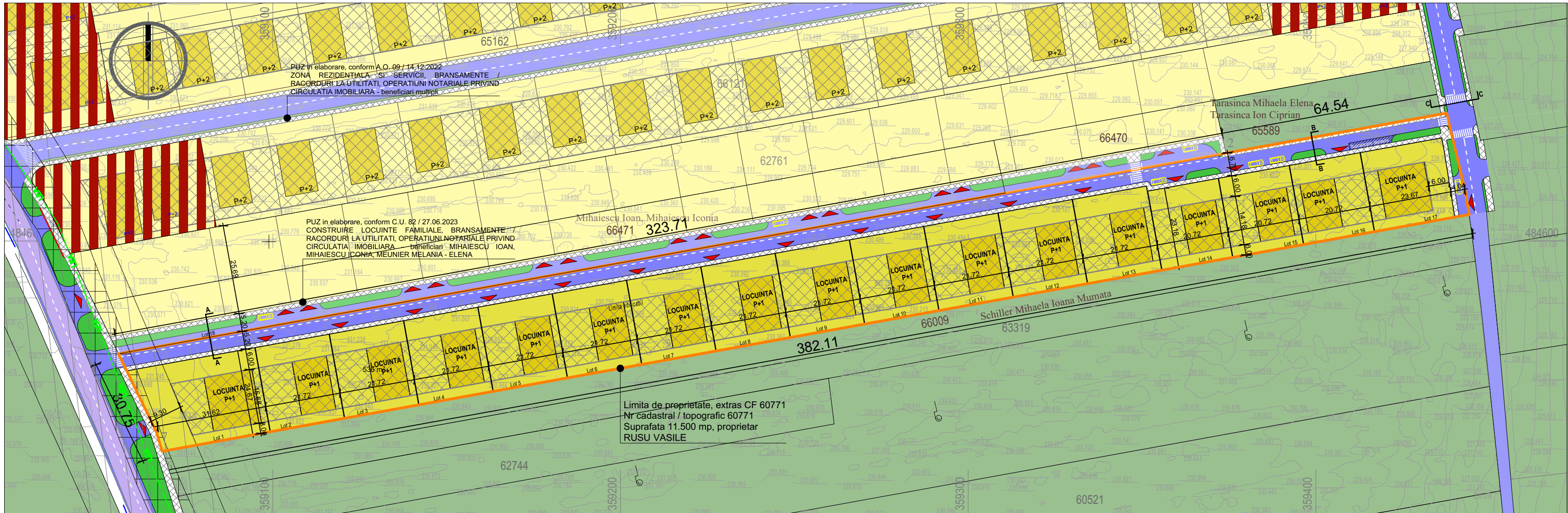
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
9265 mp	Constructii	0	0%	max. 3241	max. 6482	max. 35%	0.70
	Carosabil / Pietonal	0	0%	1852 mp		20%	
	Spatii verzi	9265 mp	100%	4172 mp		45%	

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA CIRCULATII

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2235 mp	Constructii	0	0%	0.00	0.00	0%	0.00
	Carosabil	0	0%	1621 mp		72.52%	
	Pietonal	0	0%	500 mp		22.37%	
	Spatii verzi	2235 mp	100%	114 mp		5.11%	

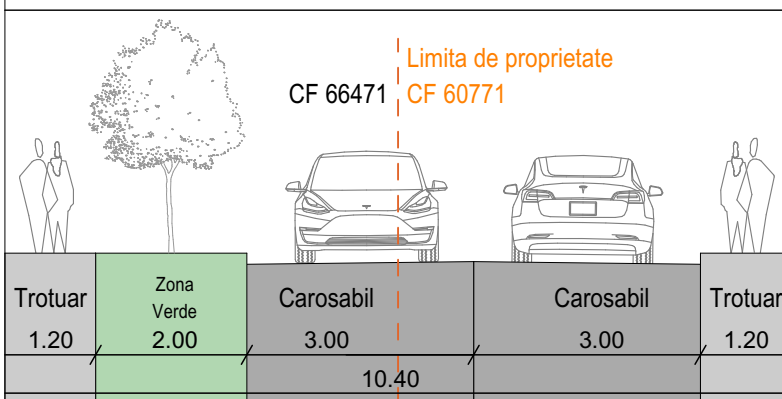
BILANT TERITORIAL GENERAL

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata propusa	Procentual
11500 mp	Constructii	max. 3241 mp	28.18%
	Carosabil / Pietonal	3976 mp	34.57%
	Spatii verzi	min. 4283 mp	37.25%



În urma propunerii de lotizare vor rezulta un total de 18 loturi, cu 4 de locuri de parcare publice.

PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ A-A (10.40 M)



ZONA REZIDENTIALA

Lot 1	843 mp
Lot 2	536 mp
Lot 3	536 mp
Lot 4	536 mp
Lot 5	536 mp
Lot 6	536 mp
Lot 7	536 mp
Lot 8	536 mp
Lot 9	536 mp
Lot 10	536 mp
Lot 11	536 mp
Lot 12	536 mp
Lot 13	536 mp
Lot 14	480 mp
Lot 15	480 mp
Lot 16	480 mp
Lot 17	550 mp

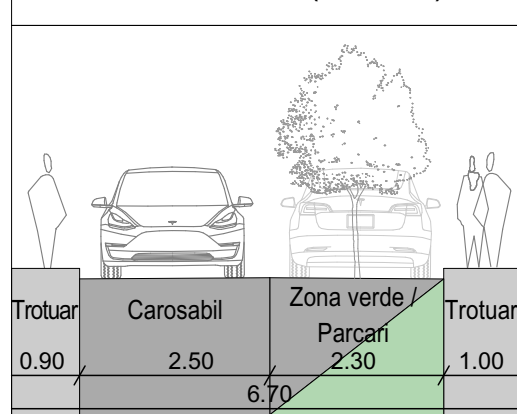
ZONA CIRCULATII

Lot 18	2235 mp
TOTAL	
11500 mp	

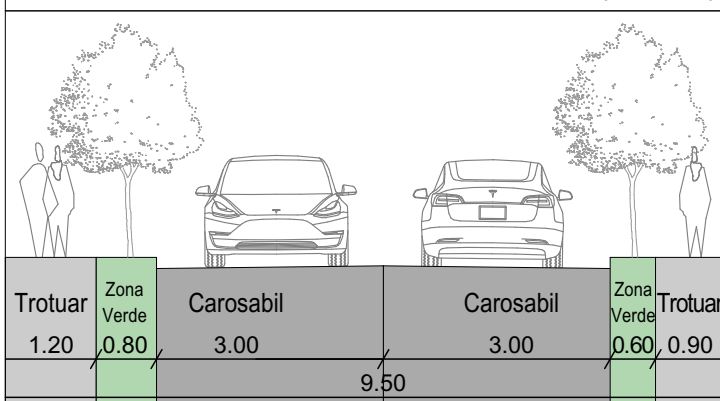
LEGENDA

LIMITE	
	Limita teren ce face obiectul prezentei documentatii
	Limita parcele
ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA	
	Zona rezidentiala - locuinte individuale P - P+2
	Terenuri arabile
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA	
	Zona rezidentiala - locuinte individuale P - P+1
	Limita edificabil
	Zone verzi
	Zona circulatii
	Accese
CAI DE COMUNICATIE	
	DJ 707L / Str. Pricazului - strada existenta
REGLEMENTARI EXISTENTE	
	Zona interdicție de construire - zone de protecție
	Zona interdicție de construire - zona de protecție DJ 701L
	LEA MT

PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ B-B (6.70 M)



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ C-C (9.50 M)

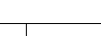
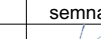


Zona rezidentiala va avea urmatoarele caracteristici

Regim de inaltime - maxim P+1
(Parter + 1 Etaj), maxim 8.00m de la cota ±0.00 a constructiilor
pana la nivelul cornisei
P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 0.70
Retrageri minime fata de limite
- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 6.00m fata de limita laterala la strada - lotul 17
- 9.30m fata de limita la str. Pricazului - lotul 1
- 3.00m fata de limita posterioara

Funcțiuni admise: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite
Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, locuri de joaca

Acest document este proprietatea ANCA BOTEZAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampilele in original de culoare maro si verde

AB ANCA BOTEZAN Birou individual de arhitectura tel: 0722 543 192			VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA/ NR. / DATA
Beneficiar:						Proiect nr.	
RUSU VASILE						550/2023	
Titlul proiectului:CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE / RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ Loc. Orăștie, str. Pricazului, CF 60771, jud. Hunedoara						Faza:	
specificatie	nume	semnatura				P.U.Z.	
sef proiect	arh. ANCA BOTEZAN						
proiectat	arh.stag. Ionuț PIȚU						
desenat	arh.stag. Ionuț PIȚU		Data:	Scara:	Titlul planșei:	Planșa nr.	
			2023	1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	A03	



ANCA BOTEZAN
Birou individual de arhitectura
tel: 0722 543 192

str. Aleea Crizantemelor Bl. M2, AP.52
DEVA – HUNEDOARA
e-mail:ancabotezan@gmail.com

PROIECT nr. 550 / 2023

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE / RACORDURI LA
UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**

Loc. Orăștie, str. Pricazului, CF 60771, jud. Hunedoara

Beneficiar:

RUSU VASILE

Proiectant:

**ANCA BOTEZAN –
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**



Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan

Proiect Nr. 550 / 2023

1

**CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI,
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA**

Loc. Orăștie, str. Pricazului, jud. Hunedoara



I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

2) Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile 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 aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul situat in intravilanul localitatii Orastie, in zona nord-vestica a localitatii, adiacent DJ707L. Terenul este in proprietatea beneficiarului RUSU VASILE.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in intravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala :

Zona Rezidentiala si Zona Mixta.

Zona Rezidentiala

Funciuni admise: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite.

Funciuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, locuri de joaca.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim D+P+1 (Demisol+Parter + 1 Etaj)

Inaltimea maxima admisa 8.00 m, masurati de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei, respectiv maxim 11.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05



Zona Mixta

Funcțiuni admise: locuire, instituii, 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 D+P+1 (Demisol+Parter + 1 Etaj)

Înălțimea maximă admisă 8.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei, respectiv maxim 12.00m de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul coamei.

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, 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 D+P+1E (demisol + parter + 1 etaj), cu funcțiunea de zonă rezidențială.

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. prezentă.

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 % pentru zona rezidențială, respectiv 40% pentru zona mixtă, stabilite prin prezenta documentație.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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 locuit.

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, țevi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.



str. Aleea Crizantemelor Bl. M2, AP.52

DEVA – HUNEDOARA

e-mail:ancabotezan@gmail.com

3) In sensul prezentului regulament, prin functiuni rezidentiale se intelege: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite.

4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se vor respecta retragerile fata de limitele de proprietate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv:

Zona rezidentiala:

Retragere fata de aliniament - 6.00m

Retrageri minime fata de limite

- 0.00m fata de limitele laterale
- 6.00m fata de limita laterala la strada - lotul 17
- 3.00m fata de limita posterioara

Zona mixta

Retragere fata de aliniament – 9.30m fata de str. Pricazului.

Retrageri minime fata de limite

- 0.00m fata de limita sudica
- 6.00m fata de limita nordica
- 0.00m fata de limita estica

5) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. In interiorul compartimentelor de incendiu nu sunt impuse distante minime intre cladiri. Se vor respecta prevederile din Codul Civil. Pentru cladirile ce respecta conditiile din prezenta documentatie avizata de catre I.S.U. Hunedoara (gradul de rezistenta la foc si distantele minime dintre compartimentele de incendiu), nu se va mai solicita un alt Aviz de amplasare in parcela la fazele ulterioare. In cazul in care se propune realizarea unei constructii care nu respecta conditiile din prezenta documentatie avizata de catre I.S.U. Hunedoara, se va solicita un nou Aviz de amplasare in parcela pentru cladirea respectiva.

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

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 5) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.

5) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiilor de protectie.

6) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.



7) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, platforme semicarosabile, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

2) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

3) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

4) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

5) Retele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

6) Lucrarile prevazute la alin. (4) si (5), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi maxim P+1E (Parter + 1 Etaj).

3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

4) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.



2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3) Se vor amenaja locuri de parcare in functie de destinatia si suprafata desfasurata a constructiei propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, si anume 1 loc parcare / 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

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

Se propun astfel atat locuri de parcare in interiorul parcelelor pentru toate categoriile functionale, cat si un numar de 4 de locuri de parcare in cadrul lotului propus spre a fi trecut in domeniul public.

4) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 20% din suprafata terenului

5) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

a) Imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, impotriva zgomotului si a umiditatii.

b) Imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

6) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specific fiecarei localitati si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

2) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determina periodic, in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei si al ministrului administratiei publice.

4) Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrative.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **ZONA REZIDENTIALA** si functiuni complementare.

Functiuni admise: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite

Functiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, locuri de joaca.



ANCA BOTEZAN
Birou individual de arhitectura
tel: 0722 543 192

str. Aleea Crizantemelor Bl. M2, AP.52

DEVA – HUNEDOARA

e-mail:ancabotezan@gmail.com

Se instituie **ZONA MXTA** si functiuni complementare.

Functiuni admise: locuire, institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere.

Functiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

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 8437 mp;
- suprafata construita maxima 2953 mp;
- 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 843mp;
- suprafata construita maxima 337mp;
- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T. maxim = 1.20;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.



Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan

Proiect Nr. 550 / 2023