**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL HUNEDOARA** **PROIECT**
**MUNICIPIUL ORĂȘTIE**
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA Nr. /2024**
**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – ”Construire locuințe familiale, branșamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară”, str.Pricazului, f.nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Judeţul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.4050/19.03.2024 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, branșamente/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 şi urbanism din municipiul Orăştie.

În baza Raportului informării şi consultării publicului, însoţit de punctul de vedere al funcţionarului public cu atribuţii în domeniul urbanismului și ale art.3 din Ordinul M.D.R.T nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 şi 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) şi ale art.196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

**HOTĂRĂŞTE :**

**Art.1 :** Se însușește Raportul informării şi consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Construire locuințe familiale, branșamente/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, branșamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară”, str.Pricazului, f.nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara, 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 şi Direcția Arhitect-şef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie.

**Art.6 :** Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituţiei Prefectului - Judeţul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Direcției Arhitect-şef;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

MUNICIPIUL ORĂŞTIE
PRIMARIA
DIRECTIA ARHITECT SEF
Nr. 4032/19.03.2024

RAPORT

privind informarea şi consultarea populatiei asupra propunerilor din din PUZ:

***„CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA" STR.PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA*, – Intravilan.**

Temeiul legal în baza caruia s-a întocmit raportul privind informarea şi consultarea populaţiei pentru acest proiect de urbanism, este art.30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi turismului, nr.2701/2011. În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea şi consultarea publicului pentru propunerile din PUZ ***„CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA" STR.PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA*** **, elaborate de S.C.Atelier DiSimetria.**

Metodele şi tehnicile utilizate au constat din următoarele acţiuni care sau desfasurat **simultan:** afişare la sediul primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afisarii planurilor urbanistice înregistrat cu nr.10910/09.08.2023**,** anunţ pe site-ul Primăriei Orăştie, cu nr.de inregistrare 10908/09.08.2023, la secţiunea **C Consultare - PLANURI URBANISTICE,** notificari către vecini, înregistrate cu nr.10911/09.08.2023.

Primăria Municipiului Orăştie, în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi a Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public a asigurat informarea şi consultarea populaţiei atât în etapa cunoasterii intenţiei de realizare a obiectivului mai sus amintit cât şi în cea de analiza a propunerilor urbanistice.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea şi consultarea publicului pentru propunerile de Plan Urbanistic Zonal ***"CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA" STR.PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA***

**1.Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare:09.08.2023-29.08.2023**(model de panou 1 din Ordin 2701/2010)

Anunţurile publicate pe pagina proprie de internet şi cele afişate au fost menţinute pe toată perioada în care pot fi transmise observaţii şi propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului şi a vecinilor, etapa fiind incheiată cu raportul informarii publicului Etapa I, înregistrat cu nr.11662/30.08.2023**.**

**2. Implicarea publicului în etapa de documentare şi 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:31.08.2023-14.09.2023 (etapă finalizata cu raportul informării şi consultării publicului **–** elaborare PUZ Etapa II, înregistrat cu nr.12403/14.09.2023.

Menţionăm că nu am primit observaţii sau propuneri.

**3. <u>Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z:</u>**

Nu au fost înregistrate observaţii, sugestii sau propuneri din partea cetăţenilor, la etapa III-a, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunţul înregistrat cu nr.12428/15.09.2023.

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

Data inceperii informarii a fost in **09.08.2023** şi s-a finalizat prin anuntul de încheiere a etapelor de informare din data de **15.09.2023.**

Menţionăm ca materialele scrise şi grafice(planuri desenate) au rămas în continuare pe site-ul primariei, la avizier şi pe teritoriul zonei studiate.

**4. <u>Elaborarea propunerii finale, care include toate observaţiile avizatorilor.</u>**

Documentaţia a fost afişată pe pagina de internet a primăriei şi există proces verbal de afişare la avizierul primariei. Nu au fost înregistrate sugestii, observaţii sau reclamaţii care să conducă la modificarea materialului scris sau desenat.

**<u>Punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorităţii publice locale</u>**

Având în vedere parcurgerea etapelor legale pană în acest moment, propunem Consilului Local emiterea unei hotărâri privind însusirea raportului privind informarea şi consultarea populaţiei asupra propunerilordin,P.U.Z***„CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA" STR.PRICAZULUI, FN, JUDETUL HUNEDOARA.***

ARHITECT ŞEF,
Arh.Mădălina Mutu

Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului
Și Cadastru Imobiliar
Întocmit, referent Maria Pleșa

# P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE / RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Loc. Orăștie, strada Pricazului, CF 62761, CF 66471, CF 66470, jud. Hunedoara

**BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA REZIDENTIALA**

| SUPRAFATA REGLEMENTATA | Functiune | Suprafata existenta | Procentual | Suprafata propusa | | Procentual | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Sc (mp) | Scd (mp) | P.O.T. | C.U.T. |
| 7484 mp | Constructii | 0 | 0% | max. 2993.6 | max. 8980.8 | max. 40% | 0.80 |
| | Carosabil / Pietonal | 0 | 0% | 1496.8 mp | | 20% | |
| | Spatii verzi | 7484 mp | 100% | 2993.6 mp | | 40% | |

**BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA MIXTA**

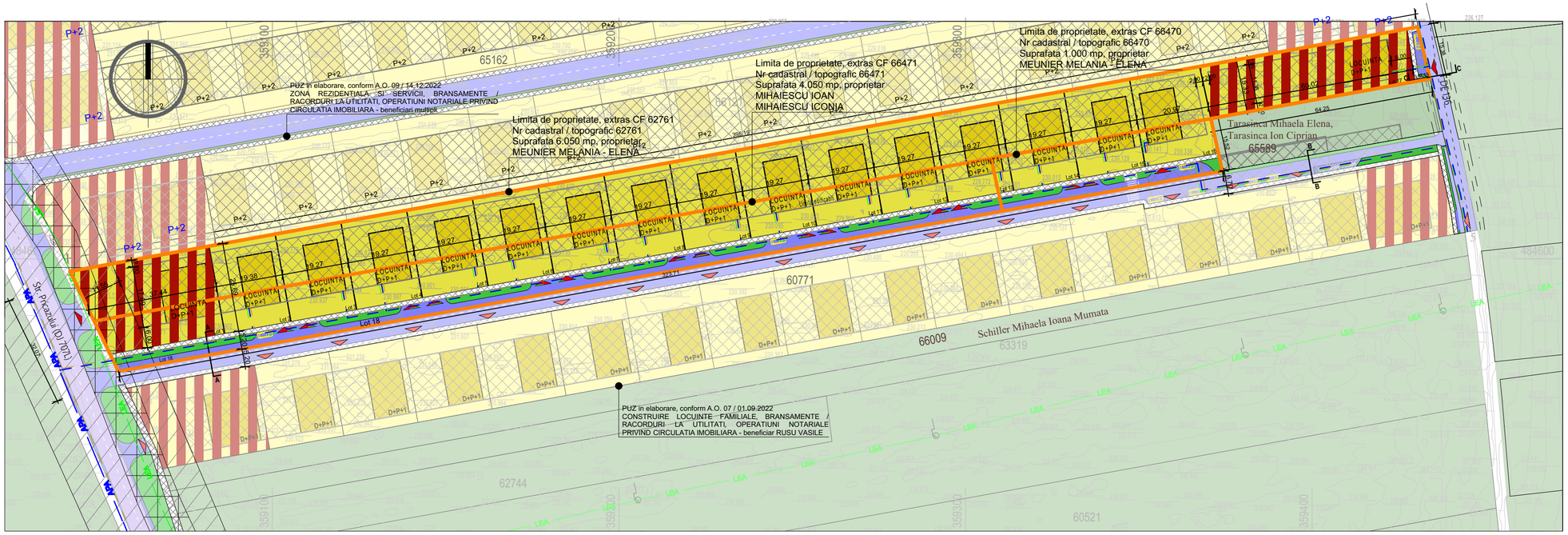
| SUPRAFATA REGLEMENTATA | Functiune | Suprafata existenta | Procentual | Suprafata propusa | | Procentual | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Sc (mp) | Scd (mp) | P.O.T. | C.U.T. |
| 1872 mp | Constructii | 0 | 0% | max. 748.8 | max. 2246.4 | max. 40% | 0.80 |
| | Carosabil / Pietonal | 0 | 0% | 374.4 mp | | 20% | |
| | Spatii verzi | 1872 mp | 100% | 748.8 mp | | 40% | |

**BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA CIRCULATII**

| SUPRAFATA REGLEMENTATA | Functiune | Suprafata existenta | Procentual | Suprafata propusa | | Procentual | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Sc (mp) | Scd (mp) | P.O.T. | C.U.T. |
| 1744 mp | Constructii | 0 | 0% | 0.00 | 0.00 | 0% | 0.00 |
| | Carosabil | 0 | 0% | 965 mp | | 55.33% | |
| | Pietonal | 0 | 0% | 420 mp | | 24.08% | |
| | Spatii verzi | 1744 mp | 100% | 359 mp | | 20.59% | |

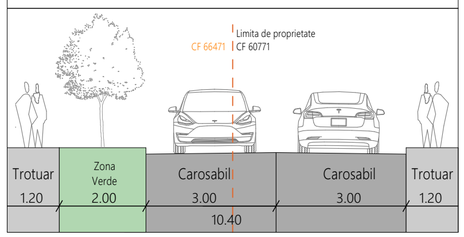
**BILANT TERITORIAL GENERAL**

| SUPRAFATA REGLEMENTATA | Functiune | Suprafata propusa | Procentual |
|---|---|---|---|
| 11100 mp | Constructii | max. 3742.5 mp | 33.71% |
| | Carosabil / Pietonal | 3256 mp | 29.34% |
| | Spatii verzi | min. 4101.5 mp | 36.95% |

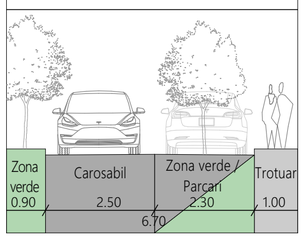



In urma propunerii de lotizare vor rezulta un total de 18 loturi, cu 4 de locuri de parcare publice.
Pentru loturile 18 si 19 se va institui functiunea de circulatii si zone verzi. Parcelele vor fi trecute in domeniul public, asigurand dezvoltarea retelei de infrastructura a zonei.

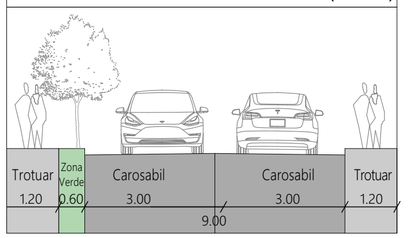
PROFIL TRANSVERSAL PROPUS A-A (10.40 M)




PROFIL TRANSVERSAL PROPUS B-B (6.70 M)




PROFIL TRANSVERSAL PROPUS C-C (9.00 M)




| Suprafata teren = 11100.00 mp | |
|---|---|
| Parcele | Suprafata propusa(mp) |
| Lot 1 | 957 |
| Lot 2 | 496 |
| Lot 3 | 496 |
| Lot 4 | 496 |
| Lot 5 | 496 |
| Lot 6 | 496 |
| Lot 7 | 496 |
| Lot 8 | 496 |
| Lot 9 | 496 |
| Lot 10 | 496 |
| Lot 11 | 496 |
| Lot 12 | 496 |
| Lot 13 | 496 |
| Lot 14 | 496 |
| Lot 15 | 496 |
| Lot 16 | 540 |
| Lot 17 | 915 |
| Lot 18 | 1687 |
| Lot 19 | 57 |

## LEGENDA

- Limita de proprietate teren ce face obiectul prezentei documentatii
- Limite parcele existente
- Teren agricol
- Limite parcele propuse
- Accese
- Limita de protectie L.E.A.
- Limita de protectie DJ 707L
- Zona rezidentiala - locuinte individuale D+P+1
- Zona mixta - locuire / servicii - D+P+1
- Limita zona edificabila
- Carosabil existent
- Carosabil propus
- Zone verzi

## RETELE

- APA — Retea de alimentare cu apa existenta
- Retea de alimentare cu apa propusa
- LEA — LEA MT existenta
- Retea electrica propusa
- Retea de canalizare propusa

**Zona rezidentiala va avea urmatoarele caracteristici**

Regim de inaltime - maxim D+P+1 (Demisol + Parter + 1 Etaj),
-maxim 8.00m de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei
-maxim 11.00m de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei
P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 1.20

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

**Zona mixta va avea urmatoarele caracteristici**

Regim de inaltime - maxim D+P+1 (Demisol + Parter + 1 Etaj),
-maxim 8.00m de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei
-maxim 11.00m de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei
P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 1.20

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

Retrageri minime fata de limite
- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 2.00m fata de limita posterioara
-11.55m fata de limita la str. Pricazului - lotul 1
- 2.00m fata de limita laterala est - lotul 16
- 2.00m fata de limitele laterale - lotul 17

Acest document este proprietatea S.C.ATELIER DISIMETRIA S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis reprodus total sa partial fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampilele in original de culoare rosu si verde.

| VERIFICATOR EXPERT | NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT / EXPERTIZA/ NR./ DATA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

ARHITECTURĂ • DESIGN INTERIOR • URBANISM
atelier DiAsimetriA
J26/1118/2002 CIF 14654170 0725543192 Devo: Al.Citoiarmeiei bl.W2 et.II ap.32 jud. Hunedoara

| specificatie | nume | semnatura |
|---|---|---|
| sef proiect | arh. Anca BOTEZAN | |
| proiectat | arh. Anca BOTEZAN | |
| desenat | arh.stag. Brigitte DOGARU | |

Beneficiar: MIHAIESCU IOAN
MIHAIESCU ICONIA
MEUNIER MELANIA- ELENA

Proiect nr. 26/2023

Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE / RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ
Loc. Orăștie, str. Pricazului, CF 62761, 66470, 66471, jud. Hunedoara

Faza: P.U.Z.

Data: 2023 | Scara: 1:1000

Titlul plansei: Reglementari urbanistice - zonificare

Plansa nr. A02

ARHITECTURĂ • DESIGN INTERIOR • URBANISM
Mun. Deva, Aleea Crizantemelor, bl. M2, etaj 8, ap. 52, jud. Hunedoara
atelier Disimetria

# PROIECT nr. 26 / 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 62761, CF 66470, CF 66471, jud. Hunedoara

**Beneficiar:**

**MIHAIESCU IOAN, MIHAIESCU ICONIA,**
**MEUNIER MELANIA-ELENA**

**Proiectant:**

**SC ATELIER DISIMETRIA SRL**

Intocmit,
Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan

# I. DISPOZITII GENERALE

## I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulametul 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 MIHAIESCU IOAN, MIHAIESCU ICONIA, MEUNIER MELANIA-ELENA.

# 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**

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

Functiuni 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 si 11.00 m, masurati de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei**

**P.O.T. maxim = 40%**

**C.U.T. maxim = 1.20**

**Zona Mixta**

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.

**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 si 11.00 m, masurati de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei**

**P.O.T. maxim = 40%**

**C.U.T. maxim = 1.20**

2) Autoritatile administratiei publice locale sau judetene vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA ».

3) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

6) Pe terenul proprietate privata se propune realizarea unor constructii cu regim de inaltime maxim admis D+P+1E (demisol+parter +1 etaj), cu functiunea de zona rezidentiala.

## II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii functiunii zonei, stabilita prin documentatia de urbanism, faza P.U.Z. prezenta.

3) Conditiile de amplasare a constructiilor cu destinatia propusa, ce fac parte din categoria constructiilor rezidentiale si servicii sunt in zone nepoluate, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice si vibratii.

4) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara de 40%, stabilita prin prezenta documentatie.

# III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

## III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale -se recomanda evitarea orientarii spre nord a spatiilor de locuit.

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

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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:
- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 2.00m fata de limita posterioara
-11.55m fata de limita la str. Pricazului – lotul 1
-2.00m fata de limita laterala est – lotul 16
-2.00m fata de limitele laterale – lotul 17

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.

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. 1) 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) Accesele 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 retelelor 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 reteaua 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 inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinte conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie construciile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inalitme a constructiilor pe terenul studiat va fi maxim D+P+1E (Demisol+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 funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile 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 imprejmuiri:

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

b) Imprejmuiri 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 REZIDETIALA** 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.

Se instituie **ZONA MIXTA** 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.**

**FUNCTIUNI ADMISE PROPUSE VOR FI: LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SAU INSIRUITE.**

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

**ZONA MIXTA.**

**FUNCTIUNI ADMISE PROPUSE VOR FI: LOCUIRE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SEDII ALE UNOR OMPANII SI FIRME, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI ALTE SERVICII PROFESIONALE, COMERT CU AMANUNTUL, HOTELURI, PENSIUNI, ALIMENTATIE PUBLICA, SPORT SI RECREERE.**

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

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 11100 mp;
- suprafata construita maxima 3742.5 mp;
- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T. maxim = 1.20;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si locuri de joaca.

Intocmit,
Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan