

HOTĂRÂREA Nr. /2025

**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism –
”Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului,
F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.9712/12.06.2025 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 – ”Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului, 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 – ”Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara” și Regulamentul local de urbanism 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 poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.544/2001 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul Municipiului Orăștie 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

O2. REGLEMENTARI URBANISTICE
P.U.Z. - "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE "

Parcela (ID68651)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
57	485219.587	361148.888	145.434
45	485364.873	361155.456	33.360
46	485388.572	361131.977	5.151
46	485392.245	361128.366	169.517
7	485222.901	361120.710	28.372

S(ID68651)=4456.03mp P=381.835m

Parcela (ID68686)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
40	485324.807	361194.915	11.065
39	485316.662	361202.404	28.636
38	485295.443	361221.633	8.070
37	485289.645	361227.246	1.674
36	485288.442	361228.410	8.425
35	485282.674	361234.551	39.686
34	485253.850	361261.830	21.758
33	485236.867	361275.431	8.985
32	485229.619	361280.741	9.075
31	485221.650	361285.082	6.208
30	485215.962	361287.569	7.633
29	485208.878	361290.411	5.981
28	485202.906	361290.733	67.514
54	485210.792	361223.681	33.974
55	485214.760	361189.940	22.214
56	485217.354	361167.878	19.121
57	485219.587	361148.888	145.434
45	485364.873	361155.456	5.442
44	485361.007	361159.286	19.709
43	485347.637	361173.767	12.575
41	485338.507	361182.414	18.546

S(ID68686)=11695.01mp P=501.723m

Parcela (ID68646)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	485220.348	361108.211	91.924
52	485209.612	361199.506	25.530
53	485206.630	361224.861	66.701
26	485198.840	361291.106	4.047
27	485202.883	361290.929	0.197
28	485202.906	361290.733	67.514
54	485210.792	361223.681	33.974
55	485214.760	361189.940	22.214
56	485217.354	361167.878	19.121
57	485219.587	361148.888	28.372
7	485222.901	361120.710	6.081
60	485224.340	361108.477	4.001
S(ID68646)=734.86mp P=375.912m			

Parcela (ID68645)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
8	485220.348	361108.211	1.329
9	485219.022	361108.123	35.792
10	485183.321	361105.568	4.214
11	485179.107	361105.568	8.689
12	485172.649	361111.381	85.349
51	485162.681	361196.146	47.051
52	485209.612	361199.506	91.924

S(ID68645)=4299.97mp P=274.348m

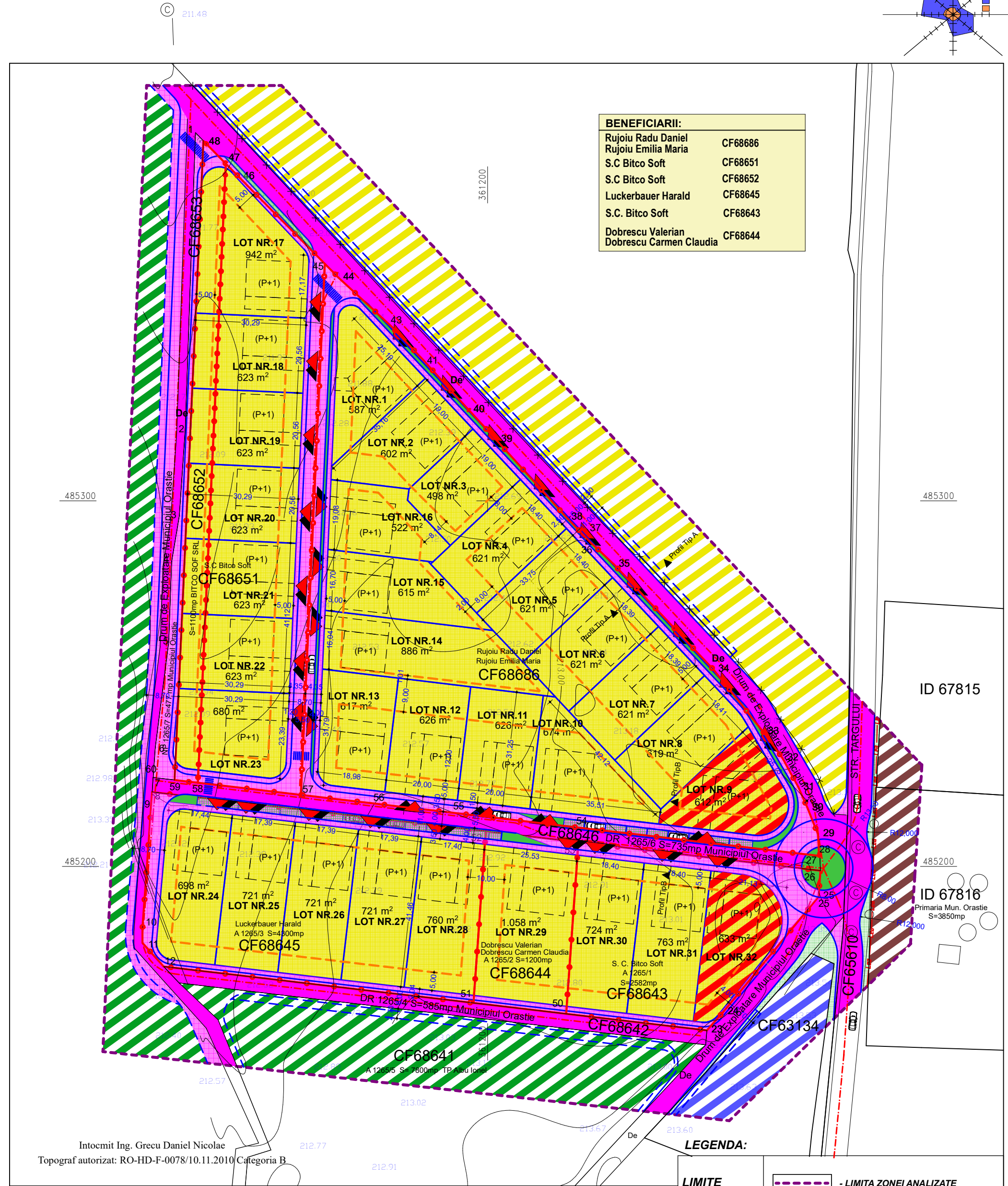
Parcela (ID68643)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
50	485159.699	361221.502	38.781
23	485155.169	361260.018	6.657
24	485160.149	361264.435	41.007
25	485191.746	361290.573	7.114
26	485198.840	361291.106	66.701
53	485206.630	361224.861	47.051

S(ID68643)=2582.31mp P=207.311m

Parcela (ID68644)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
51	485162.681	361196.146	25.531
50	485159.699	361221.502	47.051
53	485206.630	361224.861	25.530
52	485209.612	361199.506	47.051
S(ID68644)=1199.98mp P=145.163m			

Parcela (ID68652)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
47	485392.245	361128.366	169.517
58	485222.901	361120.710	6.081
1	485223.611	361114.671	0.321
59	485223.649	361114.352	174.993
48	485398.463	361122.255	8.718
S(ID68652)=1099.92mp P=359.630m			

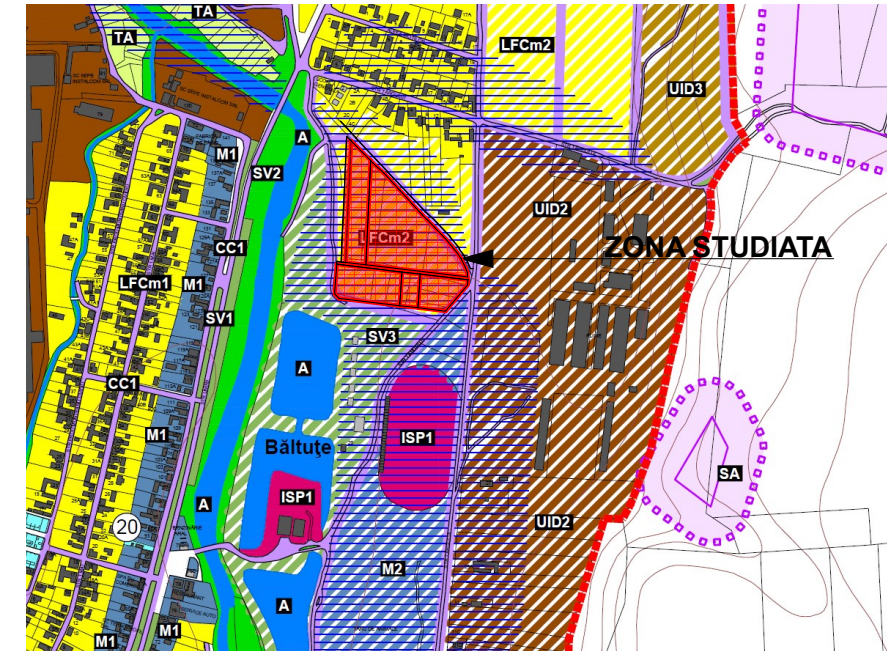


INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI:
POT max. = 40%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:
CUT max. = 0.8
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX: P+1

BILANT TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan		25.332	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare		0.00	0.00	8.602	33.96
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive		0.00	0.00	3.828	15.11
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive in parcele		0.00	0.00	1.920	7.58
Zona spatii verzi si plantate		0.00	0.00	10.982	43.35 min. 2 mp/locuitor
TOTAL TEREN IN STUDIU		25.332	100	25.332	100.00

CARACTERISTICI COMPARTIMENT DE INCENDIU		
SUPRAFATA CONSTRUITA	8208 mp	
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	I-II	aria max. 2500 mp
	III	aria max. 1800 mp
NUMAR COMPARTIMENTE DE INCENDIU	VII	
REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME	P+1	
Grade de rezistență la foc:	Condițiile minime pe care trebuie să le îndeplinească elementele principale ale construcției (compartmentului de incendiu) astfel încât întreaga construcție sau compartiment să poată fi incendiat într-un anumit grad de rezistență la foc, sunt prezente în tabelul conf. Normativ 118/1999 Tabelul 2.1.9. CONDIȚII MINIME PENTRU ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN GRADE DE REZISTENȚĂ LA FOC	
	În cazul în care la autorizarea clădirilor nu se respecta gradul de rezistență la foc din avizul initial de amplasare în parcela se va solicita un nou aviz.	

LIMITE	
- LIMITA ZONEI ANALIZATE	
- LIMITA P.U.Z.	
- LIMITA LOTURI EXISTENTE	
- LIMITE LOTURI PROPUSE	
- LIMITE POSIBILITATI EXTINDERE	
- LIMITA EDIFICABIL CONSTRUCTII	
ZONIFICARE	
-ARABIL INTRAVILAN	
-ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
-ZONA LOCUIRE, COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	
-CLADIRI EXISTENTE	
-CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE/PROPUSE	
-PLATFORME PIETONALE/AUTO	
-ZONE VERZI	
-SUBZONA LOCUINTE CU REG. MIC DE ÎNĂLȚIME PROPUSE	
-SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE, AGREMENT PROPUSE	
-SUBZONA MIXTA PROPUSE	
-SUBZONA INDUSTRIALA/ DEPOZITARE PROPUSE	



ZONA STUDIATA

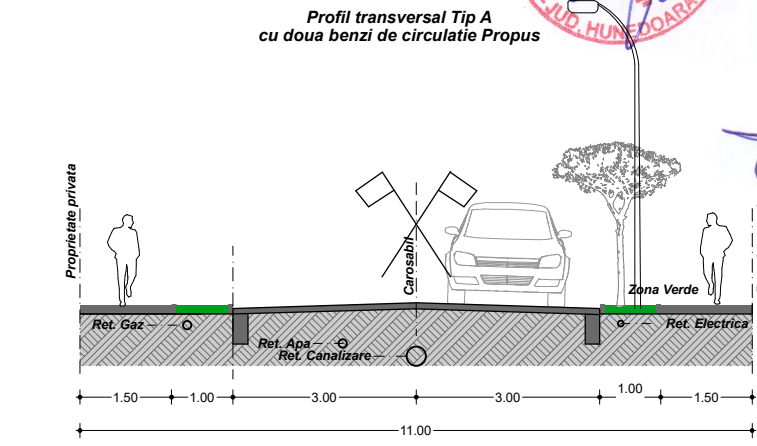


AMPLASAMENT

LEGENDA PUG:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

LOT NR.	suprafata mp
1	587
2	602
3	498
4	621
5	621
6	621
7	621
8	619
9	612
10	674
11	626
12	626
13	617
14	886
15	615
16	622
17	942
18	623
19	623
20	623
21	623
22	623
23	680
24	698
25	721
26	721
27	721
28	760
29	724
30	763
31	633
32	633
33	1058
Sup. drum	3828
SUPRAFATA TOTALA A LOTURILOR:	21504 mp



Distanțe de siguranță	
Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc	
I-II	6
III	8
IV-V	10
I-II	6
III	8
IV-V	10
I-II	6
III	8
IV-V	10

TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARHITECTURA SI URBANISM
Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro

Beneficiari: reprezentati prin RUJOI RADU DANIEL

Amplasament: "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRI DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona str. Targului"

Titlu proiect: "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRI DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona str. Targului"

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA: 1:1000

DATA: 2025

FAZA: P.U.Z.

PLANȘA: 02



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

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

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau instrinat fără acordul nostru.

VOLUMUL II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.	205 / 2025
Denumire proiect:	P.U.Z. - "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
Amplasament:	MUN. ORĂȘTIE - INTRAVILAN, strada Targului, nr. FN, identificat prin nr. C.F. 68686, C.F. 68645, C.F. 68643, C.F. 68651, CF 68644, CF. 68652 Orastie, Jud. Hunedoara
Beneficiari:	reprezentant, RUJOIU RADU DANIEL– Mun. Orastie, strada. Mihai Viteazu, Nr. 10, Jud. Hunedoara
Proiectant de specialitate:	S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187 coordonator RUR Arh. Mihai Radu
Adresa proiectant:	Mun. Deva, Dimitrie Al. Sturdza, Nr. 1, jud. HD
Telefon proiectant:	076-5459383
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" – parcelele cu nr. C.F. 68686, C.F. 68645, C.F. 68643, C.F. 68651, CF 68644, CF. 68652, intravilan Orastie, Județul Hunedoara și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația



parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Orastie cu nr.18/2014, prelungit prin HCL 3/2019, HCL 39/2019 și HCL 288/2023.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" –

parcelele cu nr. C.F. 68686, C.F. 68645, C.F. 68643, C.F. 68651, CF 68644, CF. 68652

intravilan Orastie, Județul Hunedoara se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Orastie, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Local

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al mun. Orastie, jud. Hunedoara, constituită din parcelele în suprafață totală de **25.332 mp** identificate prin CF.

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Orastie preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR



REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. (Nu este necesar în acest PUZ)

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora în ansambluri compacte. (Nu este necesar în acest PUZ)

2.1.3. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

2.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Hunedoara, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței. (Nu este necesar în acest PUZ)

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții



- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.). (Conform studiu de inundabilitate anexat acestei documentații suprafețele de teren cuprinse în documentație nu sunt inudabile)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.



- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul mun. Orastie și face parte din teritoriul administrativ al mun. Orastie. La nivelul terenului studiat în suprafață de **25.332 mp**, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, LFCm2 - subzona locuințelor cu regimul mic de inaltime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan P- P+2

2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii, comerț
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

3. SERVICII DE INTERES GENERAL:

Zonă cu caracter urban, ocupată cu funcțiuni de servicii, etc.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime și funcțiuni complementare propuse max P-P+1 se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maxim **P+1** niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă/mediotecă, ateliere de reparații aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE



Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activități:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament



Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Condițiile de amplasare stabilite prin PUZ:

- Retrageră fata de aliniament stradal de **5.00 m** la frontul unde se face accesul;
- Alinierea construcțiilor se va face la aceeași distanță cu retrageră fata de aliniamente;
- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retrageră a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retrageră fata de o limita laterala va fi de minim **3.00 metri**. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- Retragerile laterale conform codului Civil și al limitelor impuse de compartimentele de siguranță la foc

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Retrageră fata de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**. Se admit construcții anexe amplasate la limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea de 2.5 m la coama.

4.1.6. Implantarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcela



- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Amplasarea construcțiilor se va face respectând zona edificabilă din planșa nr. A02 conținând “Reglementări Urbanistice”.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile, Accese pietonale

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va configura parcelarea astfel încât să se asigure dezvoltarea infrastructurii rutiere astfel: partea carosabilă, 1 bandă pe sens – 6 respectiv 5,5 m total și partea pietonală – trotuare de min 1.2 m, zona verde de 1 m, lățime totală de 8,7 m și 11 m profil stradal; Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.
 - În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.
- Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se vor respecta recomandările cu privire la alimentarea cu apă în regie proprie pentru zonele de protecție sanitară conform ord. 119 din 2014.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea



pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi/ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/3 apartamente sau 1 mp/locuință.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă * LFCm4		Dimensiune minimă în țesut tradițional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone LFCm5, LFCmv	
	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolată	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

*) conform Regulamentului General de Urbanism

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;



În situația unor reparații, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;

Se vor putea autoriza construcții de locuințe doar în sistem izolat sau cuplat;

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de D+P+1, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+1**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor, în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).

Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut- decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.).
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- la construcțiile noi și la reafăzadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
- fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori;
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile;
- se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;



- firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- mascările elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare:

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

LFCm1: REGIM DE ÎNALȚIME PROPUS MAX. : P+1

POT maxim =40 %;

CUT max: 0,80 ;

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;
- Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;

4.5.3. Împrejmuiuri

- Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaje nepotrivit.



- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Orastie are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent.

4.5.5. Reglementari privind securitatea la incendiu

Având în vedere lotizarea reglementată, se propune organizarea construcțiilor rezidențiale sapte compartimente de incendiu, cu GRF = II sau GRF III, cu suprafața construită maximă de 1800 mp. Compartimentele de incendiu:

Compartiment I	format din (lot 1- lot 3)	Sc.max.= 675 mp
Compartiment II	format din (lot 4- lot 9)	Sc.max.= 1.486 mp
Compartiment III	format din (lot 10- lot 13)	Sc.max.= 1.017 mp
Compartiment IV	format din (lot 14- lot 16)	Sc.max.= 810 mp
Compartiment V	format din (lot 17- lot 23)	Sc.max.= 1.800 mp
Compartiment VI	format din (lot 23- lot 28)	Sc.max.= 1.449 mp
Compartiment VII	format din (lot 28- lot 32)	Sc.max.= 1.271 mp

Pentru încadrarea construcțiilor în GRF II, este obligatoriu:

Grade de rezistență la foc

- Condițiile minime pe care trebuie să le îndeplinească elementele principale ale construcției (compartimentului de incendiu) astfel încât întreaga construcție sau compartiment să poată fi încadrat într-un anumit grad de rezistență la foc, sunt precizate în tabelul conf. Normativ 118/1999, Tabelul 2.1.9. **CONDIȚII MINIME PENTRU ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN GRADE DE REZISTENȚĂ LA FOC**
În cazul în care la autorizarea clădirilor nu se respecta gradul de rezistență la foc din avizul inițial de amplasare în parcelă se va solicita un nou aviz.

4.6. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren arabil intravilan	25.332	100	0	0.00
Zona pt. locuințe și funcțiuni complementare	0.00	0.00	8.602	33.96
Drumuri și Trotuare cu îmbracaminti definitive	0.00	0.00	3.828	15.11
Parcări și platforme cu îmbracaminti definitive în parcele	0.00	0.00	1.920	7.58
Zona spații verzi și plantate	0.00	0.00	10.982	43.35 <i>min. 2 mp/locuitor</i>
TOTAL TEREN ÎN STUDIU	25.332	100	25.332	100.00

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

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

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Intocmit
Arh. Mihai Radu



Coordonator
Arh. Mihai Radu



RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
P.U.Z. ȘI R.L.U. – PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, STRADA TÂRGULUI F.NR.
MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru construire locuințe familiale, bransamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară în municipiul Orăștie, strada Târgului f.nr. județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în:

- CF nr. 68686 Orăștie, nr.cadastral 68686, în suprafață de 11695 mp – proprietari Rujoiu Radu Daniel și Rujoiu Emilia Maria, categoria de folosință fâneată 3200 mp și arabil 8495 mp.
- CF nr. 68645 Orăștie, nr.cadastral 68645, în suprafață de 4300 mp – proprietar Luckerbauer Harald, categoria de folosință arabil
- CF nr. 68643 Orăștie, nr.cadastral 68643, în suprafață de 2582 mp – proprietar SC Bitco Soft SRL, categoria de folosință arabil
- CF nr. 68651 Orăștie, nr.cadastral 68651, în suprafață de 4456 mp – proprietar SC Bitco Soft SRL, categoria de folosință arabil
- CF. nr. 68652 în suprafata de 1.100 mp - proprietar SC Bitco Soft SRL, categoria de folosință arabil
- CF nr. 68644 Orăștie, nr.cadastral 68644, în suprafață de 1200 mp – proprietari Dobrescu Valerian și Dobrescu Carmen Claudia, categoria de folosință arabil

Planul urbanistic zonal cu nr.205/2024 a fost elaborat de SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL prin arhitect înscris în R.U.R. Mihai Radu.

Întocmirea, avizarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal este cerută prin planul urbanistic general pentru această zonă pentru a se stabili reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului,etc.

PUZ-ul prevede și realizarea unor căi de comunicații formate din partea carosabilă, trotuare și zone verzi, cu modernizarea drumurilor de acces, drumuri ce vor deveni străzi în localitate.

De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public pentru modernizarea drumurilor de circulație propuse, conform prevederilor legale în vigoare.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei studiate, se creează premisele dezvoltării coordonate și durabile. Această dezvoltare durabilă a zonei, va fi promovată prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale presupune:

- adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung
- integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională
- coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională

- zona propusa se inscrie in planul de dezvoltare durabila a localitatii asa cum este prevazuta in noul Plan Urbanistic General, solutia propusa vine sa întăreasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu rezidential.

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

Rezultarea unui numar de 32 de loturi cu suprafete între cca 587 mp si 1058 mp

- Fronturi stradale de minim cca 16 ml cu adancime mai mare ca a frontului;
- Retrageri fata de aliniament stradal de 5.00 m;
- Se vor respecta retragerile minime conform Codului Civil fata de limitele laterale;
- Respectarea regulamentului din P.U.G.
- Latime profilului stadal propus pe directia Est-Vest si a drumului ce pleaca pe directia de Nord -Vest va fi de 11 m.
- Latime profilului stadal propus pe directia Nord-Sud va fi de 8.7 m.
- Celelalte profile vor avea latime de min. 8.7 m cu posibilitate de marire in fazele urmatoare de dezvoltare a zonei
- Pentru accesul la aceste loturi se propune amenajare sens giratoriu pe strada Târgului: (cale inelară simplă). Traseul in plan, elementele geometrice ale sensului giratoriu respecta normativul AND 600/2010 – Amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice si corespund modelului de amenajare sens giratoriu aflat la intersectia unor drumuri avand o bandă de circulatie pe sens.
- Se vor largi profilele existente ale drumurilor de exploatare si se va crea o noua cale de acces in zona de Vest. Strazile nou create vor avea un profil cu dublu sens de circulatie cu zone pietonale si zone verzi pe ambele parti.
- Pentru realizarea acestor profile stardale si realizarea sensului giratoriu se va ceda o suprafata de teren de aprox. 3828 mp.
- Zonele ramase in exteriorul zonei edificabile vor fi amenajate ca si zone verzi sau parcuri.
- In zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: sunt propuse a se realiza parcaje conform HGR 525/2001 în incintă.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 126 din 12.12.2024, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.3255/AAA/15.05.2025 decizia etapei de încadrare nr.45 din 15.05.2025
- Ridicare topografică recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara–Proces verbal de recepție 3005/07.05.2025 nr.doc.10619/2025
- S.C. Rețele Electrice Banat S.A.nr.25774271 din 20.01.2025
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.214907078 din 15.01.2025
- Aviz Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Mureș – nr.AA/6906/36.324/16.05.2025 urmat de avizul nr.AA/6906/36.324/04.06.2025
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Oraștie nr.3 din 20.01.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă, conform art. 24 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.119/25/SU-HD din 08.05.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice, conform art. 25 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.120/25/SU-HD din 08.05.2025
- Studiu geotehnic întocmit de SC Geosilv Maiz SRL
- Aviz tehnic A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Oraștie nr.627 din 16.01.2025

- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Hunedoara – Serviciul Rutier nr.435.662 din 06.03.2025
- Avizul de oportunitate al Arhitectului șef al Municipiului Orastie pentru P.U.Z.- nr.2 din 20.03.2025
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orastie pentru P.U.Z.- nr.9 din 06.06.2025

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre inițiat pentru documentația Plan urbanistic zonal și Regulament Local de urbanism “PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, STRADA TÂRGULUI F.NR., MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA”, se încadrează în prevederile legale și poate fi aprobat în forma prezentată.

Valabilitatea acestui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism se propune să fie de cinci ani și aceasta valabilitate se va consemna în hotărârea Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF,
arh. Mădălina Mutu