



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 82 din 27/06/2023

În scopul: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**

Urmarea cererii adresate de **MIHĂESCU ICONIA**, CNP 2590219204371, cu domiciliul în județul **HUNEDOARA**, municipiul **ORĂȘTIE**, sector -, sat -, strada **Pricazului**, nr. 100, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal 335700, telefon/fax 0722543192, email -, înregistrată la nr. 8372 din 16/06/2023, pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **HUNEDOARA**, municipiul **ORĂȘTIE**, strada **Pricazului**, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. C.F. 66471, 66470, 62761, nr. topografic -, nr. cadastral 66471,66470, 62761, suprafața 11100 mp.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11/2009 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **ORĂȘTIE** nr. 18/2014, prelungit prin HCL nr.3/2019 și HCL nr.39/2019, , în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în intravilanul municipiului Orăștie

Teren - proprietate privată: CF nr.66471-Mihăescu Ioan, Mihăescu Iconia, CF nr. 62761- Costescu Melania Elena căsătorită Meunier, CF nr.66470-Culda Ioan Alin, Culda Cristina.

Sarcini – NU SUNT înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Imobilul – Terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. terenul aparține U.T.R. ISP2 și LFCm2 .Categorica de folosință: arabil.

Reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale – terenul este situat în zona fiscală D

3.1 REGIMUL TEHNIC:

ISP2 – Instituții și servicii publice propuse

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.
- orice intervenție în aceste zone va avea la bază un PUZ aprobat pe întreg UTR-ul.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

ACCESSE ȘI CIRCULAȚII

- Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;
- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Accese carosabile după funcțiune:

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență.

asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;

- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;

- Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

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

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

- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;

- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

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.

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

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 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 m;

- în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcție de necesități, vor putea fi

concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- se va respecta o retragere față de aliniament de minim 5,00 metri.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim 4,00 metri pe una din laturi pentru autovehiculul de stingere a incendiilor. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona rezidențială sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;

IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+4 sau P+3+M (15,00 m).

- Se admit depășiri de 0,50 m la cornișă și de 1,00 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat;

- Se vor admite alte depășiri numai justificate prin PUZ;

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

ASPECT EXTERIOR

- autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

- se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

SPAȚII LIBERE PLANTATE

- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- în grădinile de fațadă ale clădirilor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei:

- Construcții administrative: 15%

- Construcții de birouri (sedii de partide, sindicate, birouri, financiar-bancare): 10%

- Construcții culturale: 10-20%

- Pentru spitale și dispensare: parc 10-15 mp/pacient și aliniamente de protecție

- Creșe și case de copii: 10-15mp/copil

- Construcții și amenajări sportive: 30%

- Construcții de turism și agrement: 25%.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI ARBUȘTI	
	(m)	(m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- procentul de ocupare se va stabili prin documentații de urbanism de tip PUZ, respectându-se normele specifice:
- POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- POT maxim = 40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;
- POT maxim = 35% pentru construcții de turism;
- POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și culte;
- POT maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,50 pentru construcții și amenajări sportive – P+4;
- CUT maxim = 2,00 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț – P+4;
- CUT maxim = 1,75 pentru construcții de turism – P+4;
- CUT maxim = 1,25 pentru construcții de învățământ și culte – P+4;
- CUT maxim = 1,00 pentru construcții de sănătate și asistență socială – P+4;

LFCm2 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse pe teren plan

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maxim P+2 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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;
- realizarea locuințelor este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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;
- depozitări de materiale refolesibile;
- platforme de precolectare 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.

ACCESE ȘI CIRCULAȚII

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.

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;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

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 va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pictonilor 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

Regimul de construire	de		Dimensiune minimă în țesut			
	Dimensiune minimă *		tradițional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone	
	LFCm4				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
Izolat	200	12	150	12	350	15

adâncimea parcelei \geq frontul la stradă

acces la drum public sau privat

*) conform Regulamentului General de Urbanism

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Condițiile de amplasare se vor stabili prin PUZ, se recomandă:

- retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere 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.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

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, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă. 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;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+2 (**10,00** metri); 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 biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de **100 m**.

ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

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 pastișe 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 refașadizarea 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 tâmplăric 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.

SPAȚII LIBERE PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă:

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- Distrugerea împrejurimii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori tipătoare;
- Distrugerea împrejurimii din lemn specifice este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor 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 aparate nepotrivit.
- împrejurimii 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 separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate POT maxim =40 %;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max:

- 0,40 - pentru clădiri parter.
- 0,80 - pentru clădiri P+1 etaje;
- 1,20 - pentru clădiri P+2 etaje;

Se va întocmi un plan urbanistic zonal - P.U.Z. și Regulament de Urbanism aferent. Planul Urbanistic Zonal va fi întocmit conform conținutului cadru aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T.

Planul urbanistic se semnează de profesioniști calificați în domeniu prin licență sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum și de alți profesioniști cu drept de semnătură. Acesta va fi prezentat pe suport de hârtie și pe suport informatic (CD) în format DWG și PDF (JPG).

Conținutul cadru al PUZ-ului este cel precizat la art. 18 din Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001. La data depunerii/prezentării documentației faza P.U.Z. pentru aprobare se va prezenta dovada achitării tarifului corespunzător către R.U.R.

Agenția de protecție a mediului este unul din factorii care avizează P.U.Z.-ul. După primirea certificatului de urbanism pentru realizarea documentației de urbanism investitorul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

- Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale; organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

- Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism se vor aviza de către:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara
- S.C. Enel Distribuție Banat S.A. Deva
- C. Del Gaz Grid S.A.
- SC. Activitatea Goscom S.A. Orăștie
- Telefonie Orange România
- Viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
- Studiu geotehnic
- Aviz A.D.P.P. Primăria Municipiului Orăștie
- Avizul de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Orăștie pentru P.U.Z.
- Avizul Arhitectului Șef al Municipiului

Dacă toate aceste avize vor fi favorabile P.U.Z.-ului se va depune spre a fi aprobat de către Consiliul Local Orăștie - potrivit pct. 14 din Anexa 1 la Legea 350/2001, urmând ca după aprobare să se emită Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie.

Notă: Inițiatorul P.U.Z. are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat conf. Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism. Întreaga documentație P.U.Z. (parte scrisă și desenată) se va prezenta în format electronic, fișier tip PDF și DWG.

Dupa aprobarea documentației faza P.U.Z. și Regulamentului Local de Urbanism în cadrul ședinței Consiliului Local, se vor solicita eliberarea certificatelor de urbanism pentru obiectivele propuse pe amplasamentele aprobate

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

**REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE,
BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA
IMOBILIARĂ**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALÉ TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă și canalizare gaze naturale – Delgaz Grid telefonizare

– ACTIVITATEA GOSCOM S.A. alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică – E-Distributie Banat

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa de timbru la Ordinul Arhitecților cont RO09BRDE410SV58888334100, BRD - Piața Romană sau la U.A.R cont RO67RNCB0285008435440011, BCR - conform alegerii arhitectului, alegere mentionata in dovada OAR;
- taxa pentru emiterea autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ing. OVIDIU BĂLAN

ARHITECT ȘEF,
Arh. MĂDĂLINA MUTU

SECRETAR GENERAL,
Jr. CĂLIN COSTOIU

ÎNTOCMIT
Ing. NICOLAE SIMEDRU

Achitat taxa de 101 lei, conform Chitanta nr. lm160611006863 din 16/06/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 82 din 27/06/2023

de la data de ____ până la data de ____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității ____
Achitat taxa de ____ lei, conform chitanței nr. ____ din ____
Transmis solicitantului la data de ____ direct / prin poștă.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orastie

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62761 Orastie

Nr. cerere	16698
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100142357632



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orastie, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62761	6.051	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9160 / 18/04/2016	
Act Notarial nr. Declaratie de Dezmembrare nr.428, din 15/04/2016 emis de Rusu Vasile (Referat de admitere nr. cerere 450/17-01-2013 emis de BCPI Orastie);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62761 a imobilului cu numarul cadastral 62761/Orastie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61223 inscris in cartea funciara 49N (identificator electronic 61223);
9178 / 18/04/2016	
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar aut. nr. 429, din 15/04/2016 emis de NP Rusu Vasile;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept mostenire cu act certificat de mostenitor suplimentar nr.63, din 28.06.2010, emis de NP Ciora Aurora Mirela cu inch. nr. 5222 din 29/06/2010 si cu titlu de drept donatie cu act contract de donatie aut. cu nr.972, din 28.06.2010, emis de NP Ciora Aurora Mirela, incheiere de rectificare nr.2949/13-07-2010 emis de NP Ciora Aurora Mirela cu inch. nr.5223 din 29/06/2010 si cu titlu de drept partaj voluntar, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) COSTESCU MELANIA-ELENA , casatorita MEUNIER	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

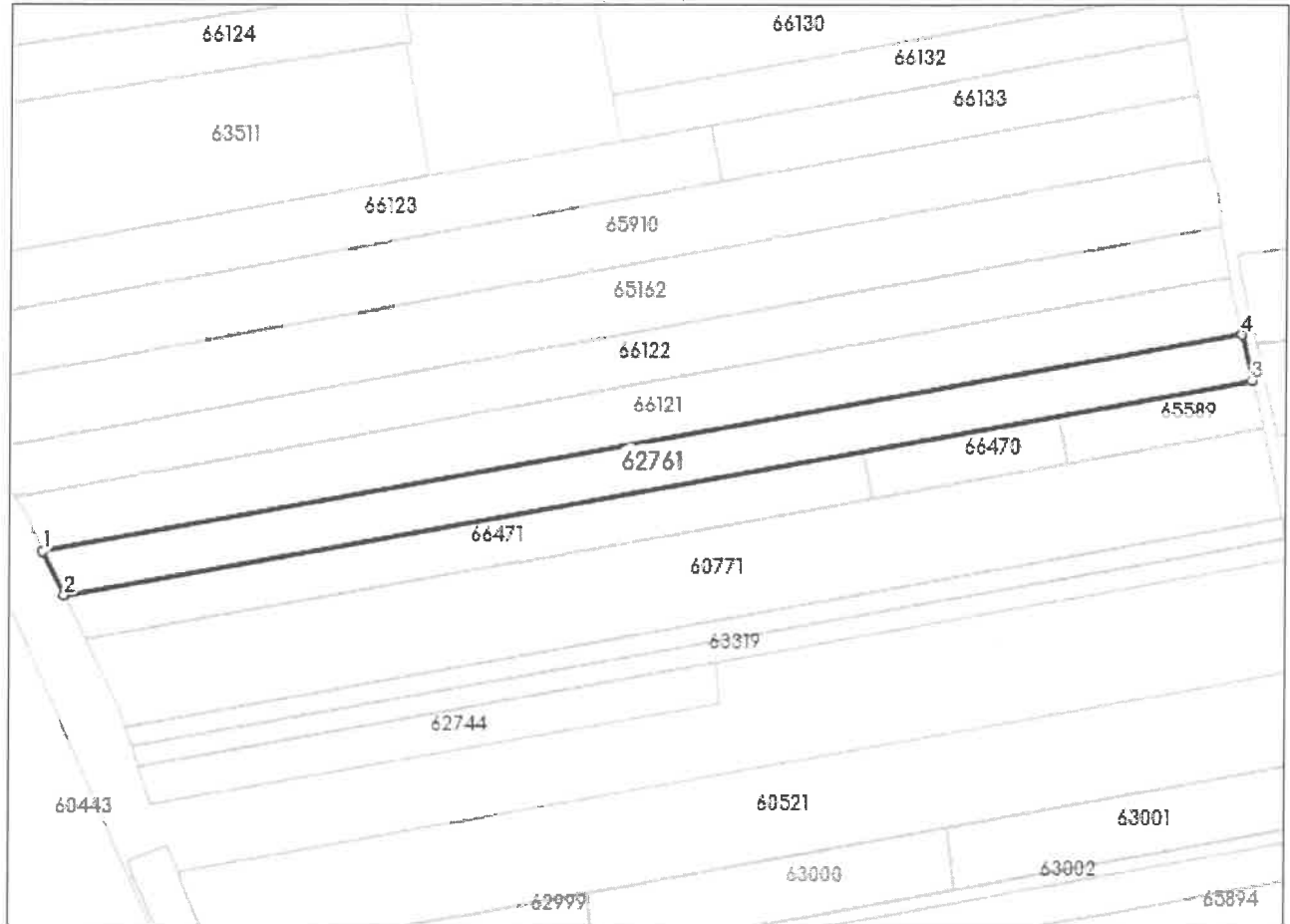
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62761	6.051	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.051	9	-	-	suprafata rezultata din dezmembrarea parcelei cu nr. top 113

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.966
2	3	391.737
3	4	15.401
4	1	395.193

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/06/2023, 10:55



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orastie

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66470 Orastie

Nr. cerere	16699
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100142357631



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orastie, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66470	1.000	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit. Provenit din dezlipirea CF 65590.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4291 / 21/02/2019		
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE DEZMEMBRARE AUT NR.236, din 20/02/2019 emis de Rusu Vasile; Act Administrativ nr. 29412 REFERAT DE ADMITERE, din 20/12/2018 emis de OCPI Hunedoara /BCPI Orăștie;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 66470 a imobilului cu numarul cadastral 66470/Orastie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65590 inscris in cartea funciara 65590;	A1
4293 / 21/02/2019		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT NR.237, din 20/02/2019 emis de Rusu Vasile;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CULDA IOAN-ALIN , căsătorit cu 2) CULDA CRISTINA , bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

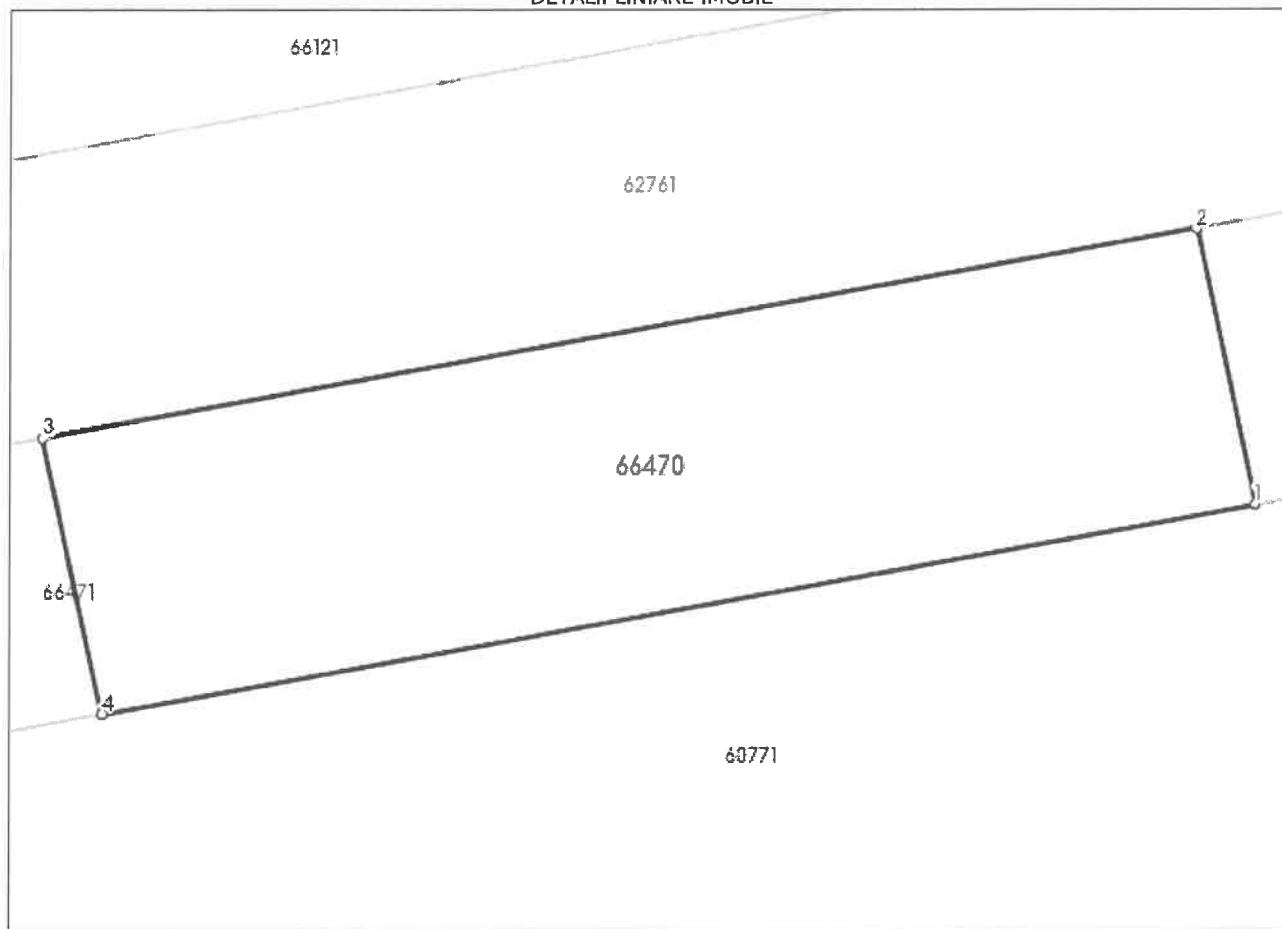
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66470	1.000	Teren neimprejmit. Provenit din dezlipirea CF 65590.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	9	-	-	Teren neimprejmit. Provenit din dezlipirea CF 65590.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.52
2	3	64.472
3	4	15.521
4	1	64.472

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	16067	12-06-2023	21-06-2023	Intabulare sau inscriere provizorie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/06/2023, 10:55



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orastie

Nr. cerere	16697
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100142358023



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66471 Orastie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orastie, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66471	4.050	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit. Provenit din dezlipirea CF 65590.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4291 / 21/02/2019	
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE DEZMEMBRARE AUT NR.236, din 20/02/2019 emis de Rusu Vasile; Act Administrativ nr. 29412 REFERAT DE ADMITERE, din 20/12/2018 emis de OCPI Hunedoara /BCPI Orăștie;	
B1	Se înființează cartea funciara 66471 a imobilului cu numărul cadastral 66471/Orastie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65590 înscris în cartea funciara 65590; A1
Act Notarial nr. Act partaj voluntar nr.429, din 15/04/2016 emis de Rusu Vasile;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de partaj voluntar, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MIHĂIESCU IOAN, și sotia 2) MIHĂIESCU ICONIA, nascuta HAȚEGAN A1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65590/Orastie, inscrisa prin incheierea nr. 20109 din 19/08/2016;</i>

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

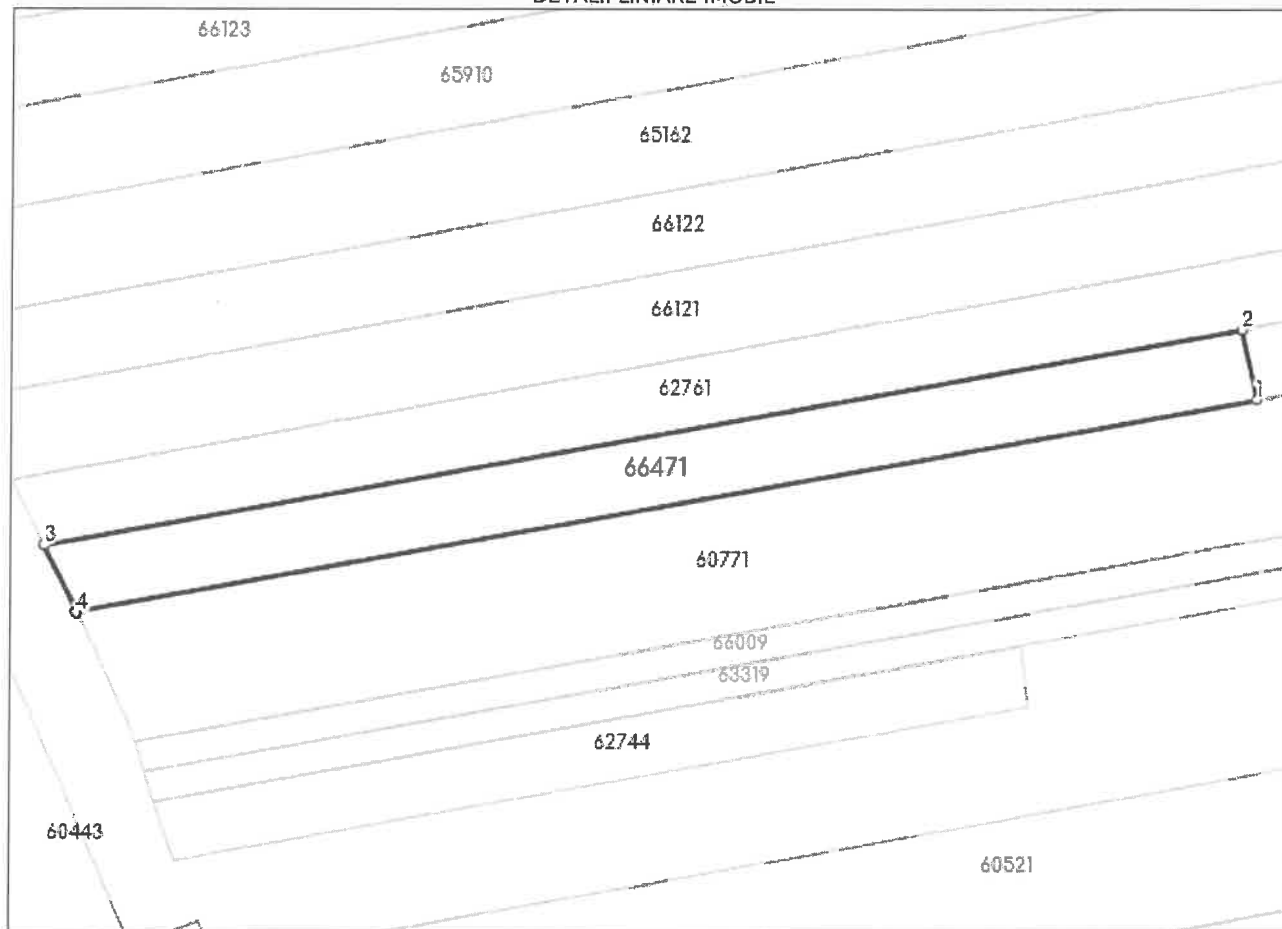
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66471	4.050	Teren neimprejmuit. Provenit din dezlipirea CF 65590.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.050	9	-	-	Teren neimprejmuit. Provenit din dezlipirea CF 65590.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.521
2	3	263.012
3	4	16.103
4	1	259.238

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/06/2023, 10:55

Cod verificare



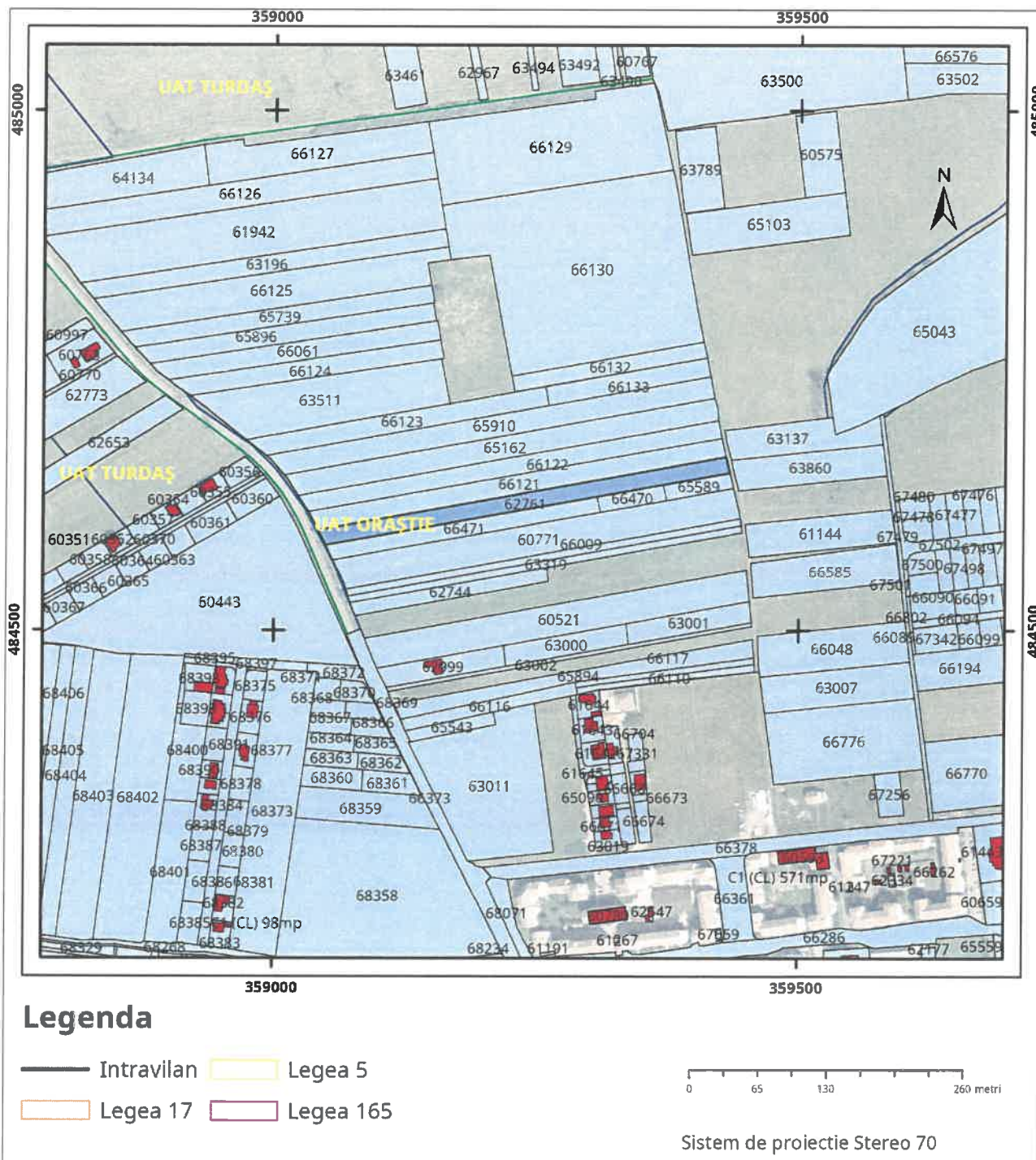
100142358777

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

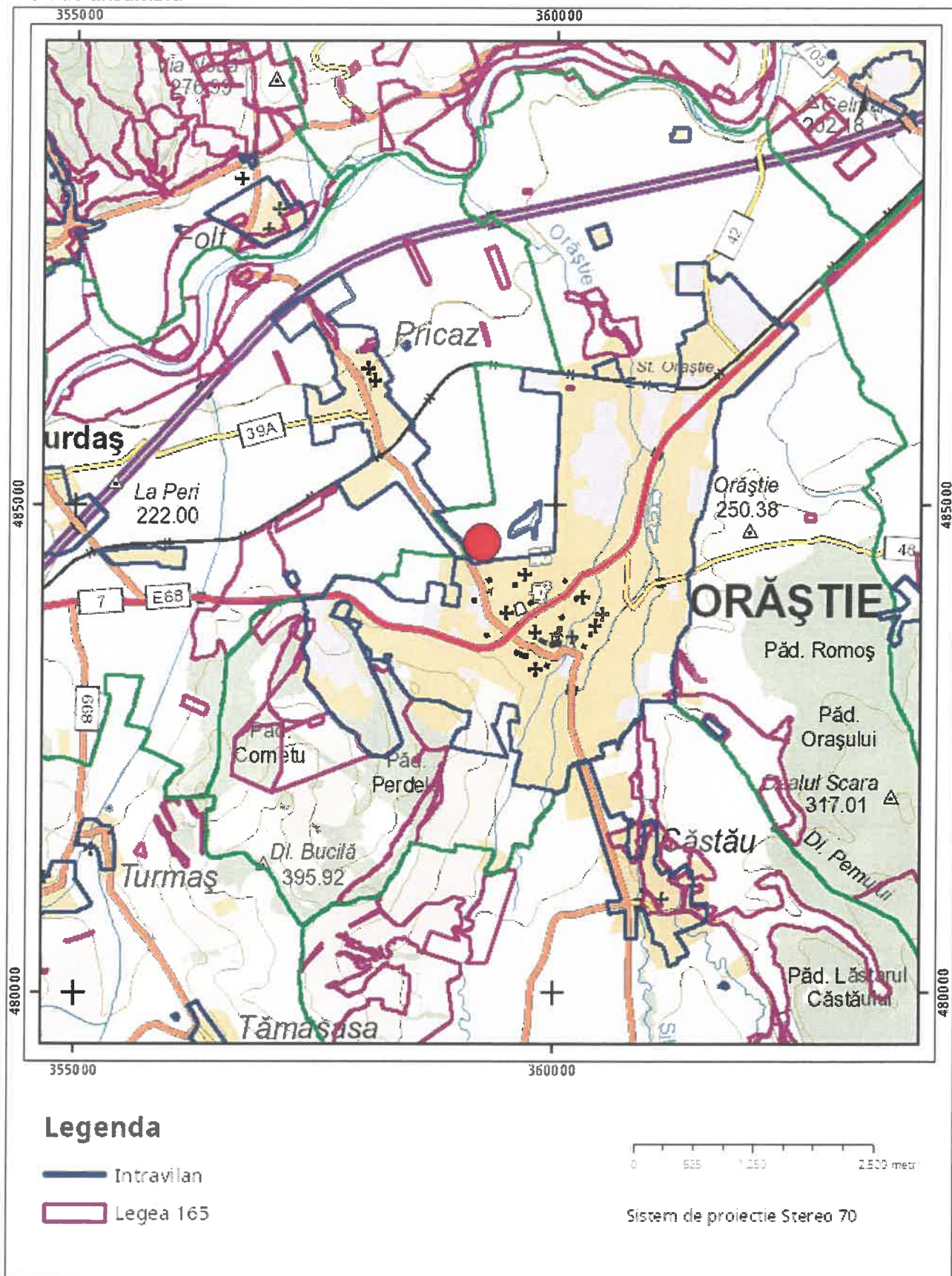
pentru imobilul cu IE **62761**, UAT Orastie / HUNEDOARA,
 Loc. Orastie

Nr.cerere	16701
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Teren: 6.051 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 6051mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 31-01-2018
Data și ora generării: 19-06-2023 11:06

Cod verificare



100142358779

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **66470**, UAT Orastie / HUNEDOARA,
 Loc. Orastie

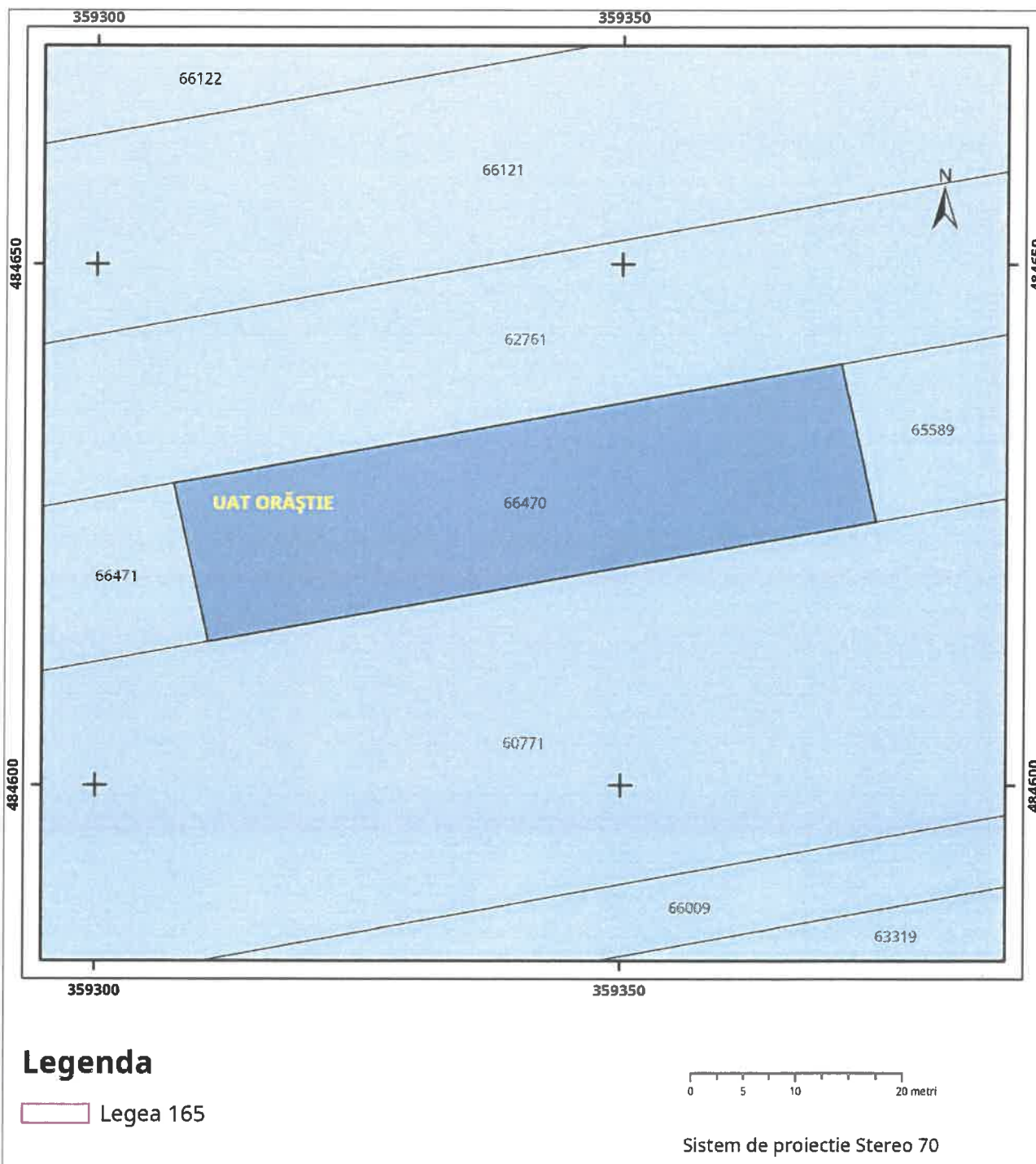
Nr.cerere	16702
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Teren: 1.000 mp

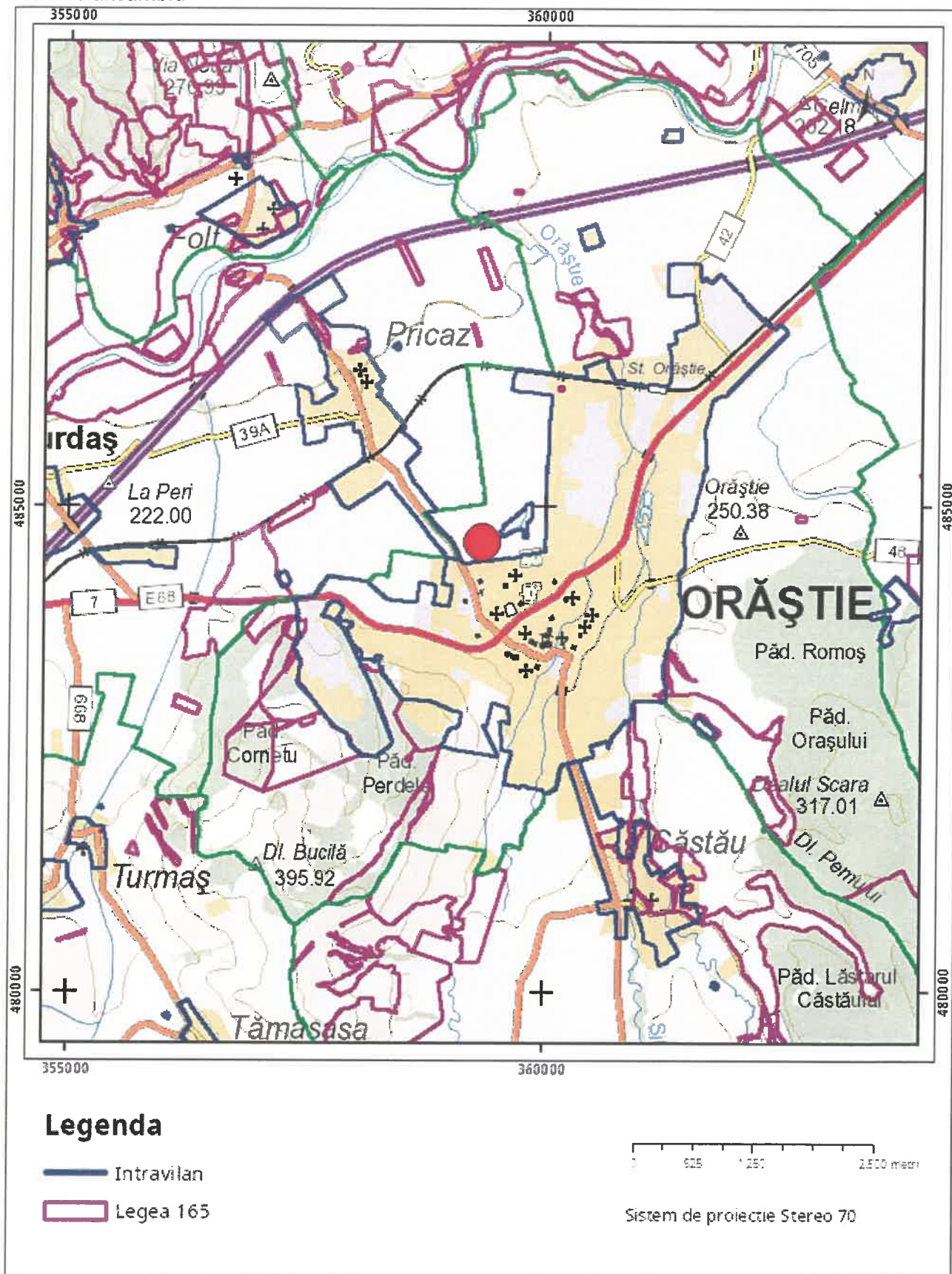
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-01-2019
Data și ora generării: 19-06-2023 11:06

Cod verificare



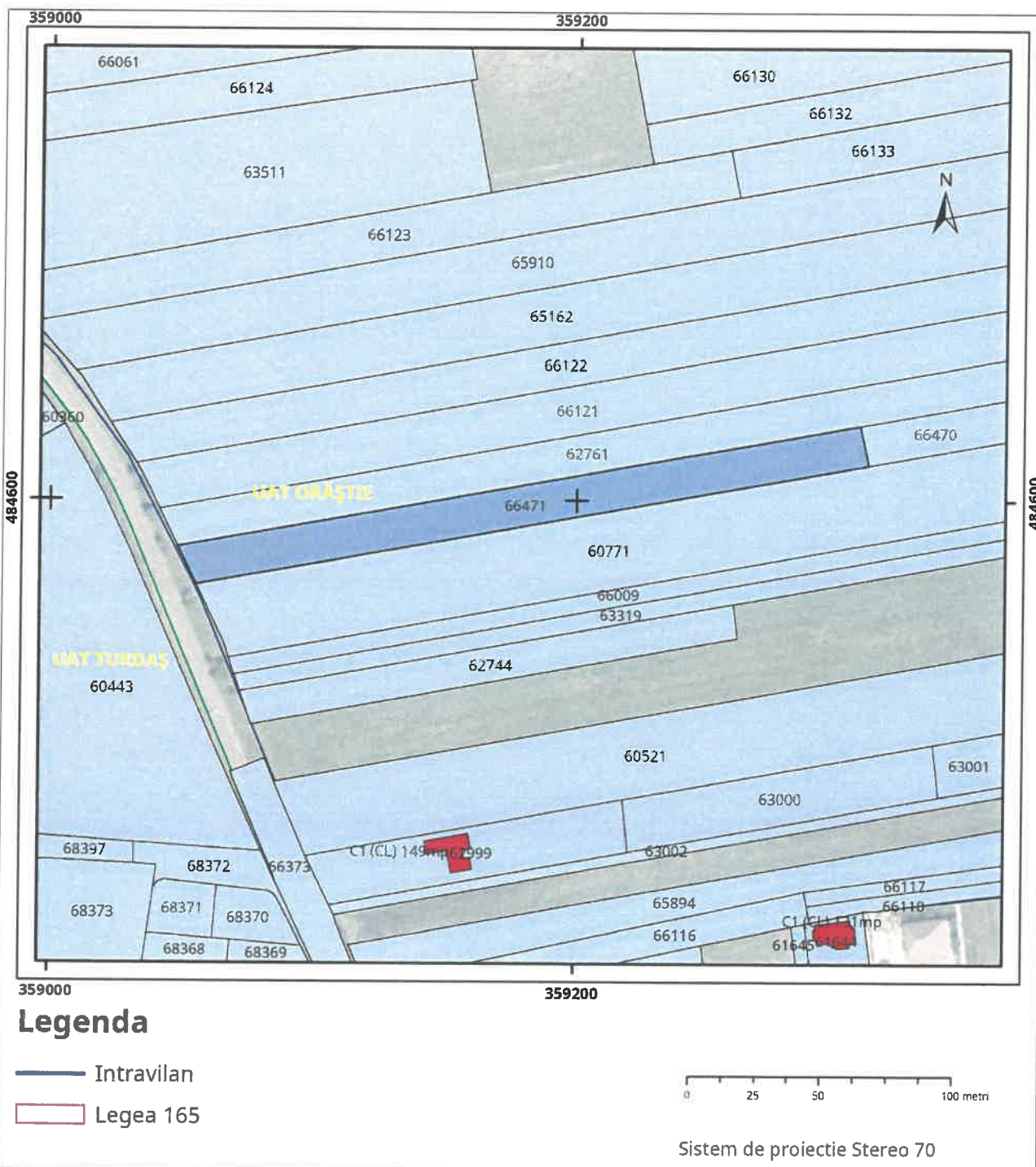
100142359139

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

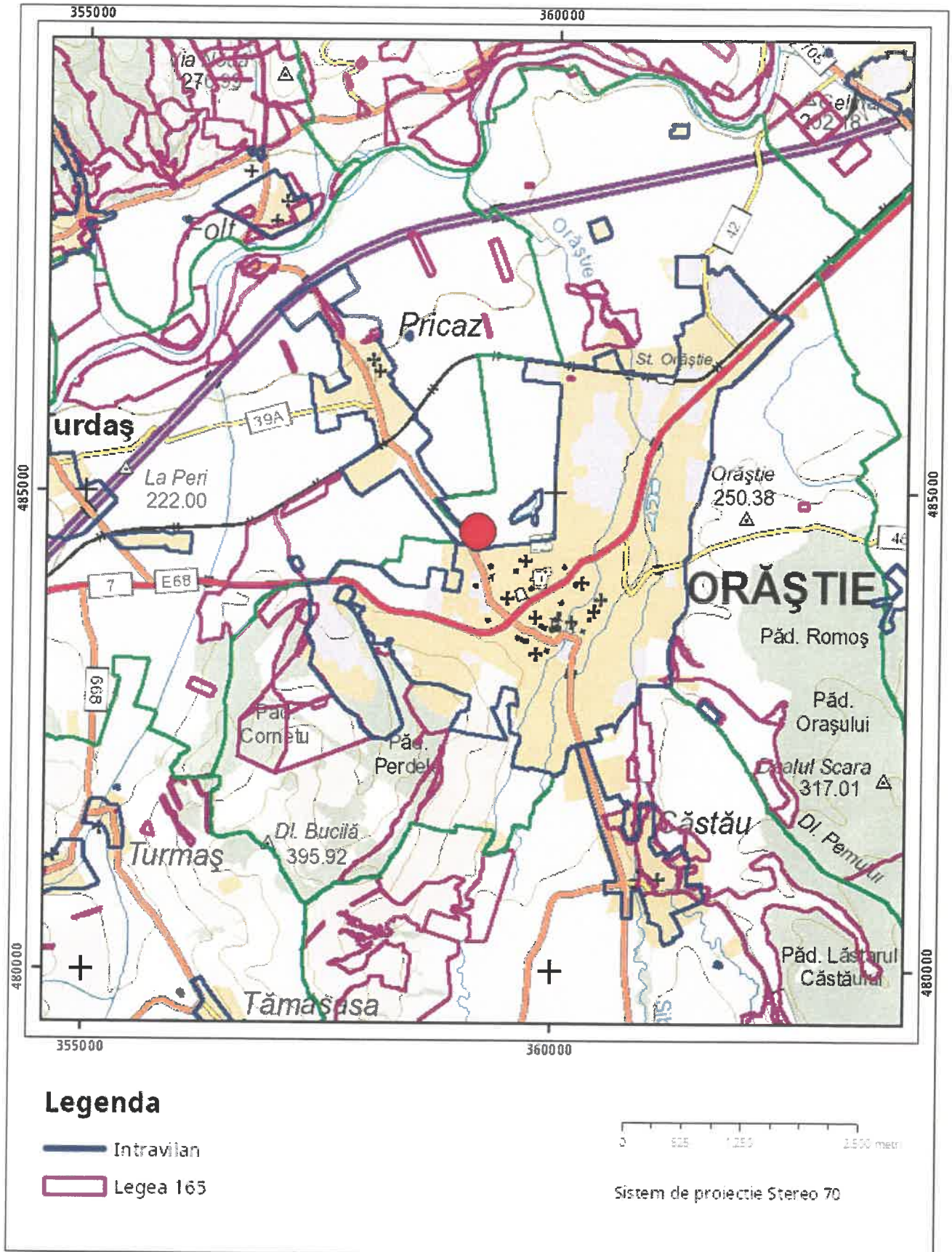
pentru imobilul cu IE **66471**, UAT Orastie / HUNEDOARA,
 Loc. Orastie

Nr.cerere	16703
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Teren: 4.050 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 4050mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-01-2019
Data și ora generării: 19-06-2023 11:06

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Prezentarea investiției

1.1. Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE, BRANȘAMENTE / RACORDURI LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**

1.2. Amplasamentul proiectului inclusiv vecinatatile si adresa obiectivului:

Investitia se realizeaza in intravilanul municipiului Orăștie, pe terenurile aflate in proprietatea lui Mihaiescu Ioan si Iconia si Meunier Melania - Elena, conform extraselor de Carte Funciara nr. 62761, 66470, 66471.

Amplasamentul studiat este situat in zona nordica a localitatii si are suprafata totala de 11000 mp, conform extraselor de Carte Funciara. Terenurile sunt neimprejmuite si au categoria de folosinta arabil.

Accesul in incinta se poate realiza din str. Pricazului, adiacenta laturii vestice a terenului studiat.

Amplasamentul obiectivului: judetul Hunedoara, localitatea Orastie, strada Pricazului, FN, jud. Hunedoara;

Vecinatati:

- in sud – proprietate privata – Rusu Vasile;
- in vest – domeniu publica – str. Pricazului;
- in nord – proprietate privata - Filip Sorin-Iosif, Dienes Ileana, Ardelean Dana-Alina, Cornea Ioan Cornel;
- in est – domeniu public, DE 136.

Adresa obiectivului: **jud, Hunedoara, loc, Orăștie, str. Pricazului, FN**

Denumirea beneficiarului: **Mihaiescu Ioan si Iconia si Meunier Melania - Elena;**

Adresa beneficiarului: **Mun. Orăștie, str. Pricazului, nr. 100, jud. Hunedoara;**

Denumirea beneficiarului: **Meunier Melania - Elena;**

Adresa beneficiarului: **6 Rue Laconteux 41600 Lamotte Beuvron, Franta;**

1.3. Functiuni propuse:

Pe terenul proprietate privata se propune reglementarea unei zone rezidentiale cu 17 loturi de locuinte individuale, izolate sau cuplate, cu regim maxim de inaltime P+1.

Imobilul este incadrat in LFCm2 - subzona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse pe teren plat - max. P+2.

Utilizari admise:

- locuinte individuale si colective mici existente si propuse cu maximum P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale cu suprafata de maxim 150 mp (crese, gradinite de copii, dispensare medicale, farmacii, alimentatie publica, fitness, servicii profesionale), scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport.

Prin realizarea obiectivului se urmareste tendinta actuala de dezvoltare a zonei, prin introducerea unei zone de locuinte individuale.

Accesul principal pentru parcelele propuse se va realiza din strada Pricazului.

2. Indicatorii propuși

Suprafata totala a terenului studiat este 11000,00 mp.

Pentru loturile cu functiunea de locuire se va institui un P.O.T. maxim de 40 % si regim de inaltime maxim P+1, astfel:

Loturi propuse	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita maxima (mp)	P.O.T. maxim (%)	Functiune
Lot 1	957	383	40 %	Locuire
Lot 2	496	198	40 %	Locuire
Lot 3	496	198	40 %	Locuire
Lot 4	496	198	40 %	Locuire
Lot 5	496	198	40 %	Locuire
Lot 6	496	198	40 %	Locuire
Lot 7	496	198	40 %	Locuire
Lot 8	496	198	40 %	Locuire
Lot 9	496	198	40 %	Locuire
Lot 10	496	198	40 %	Locuire
Lot 11	496	198	40 %	Locuire
Lot 12	496	198	40 %	Locuire
Lot 13	496	198	40 %	Locuire
Lot 14	496	198	40 %	Locuire
Lot 15	496	198	40 %	Locuire
Lot 16	496	198	40 %	Locuire
Lot 17	972	389	40 %	Locuire
Lot 18	1687	0	0 %	Circulatii

3. Modul de integrare în zonă

Zona in care este amplasat obiectivul propus este situata in partea de nord a localitatii. Zona s-a dezvoltat in ultimii ani cu specific rezidential.

Amplasamentul este oportun realizarii unei lotizari din care vor rezulta locuinte individuale datorita situarii intr-o zona valoroasa din cadrul localitatii, oportuna asezarilor rezidentiale.

Datorita strazii Pricazului, ce cuprinde utilitati publice, s-a conturat o tendinta de mobilare a zonei

cu locuinte.

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

Prin realizarea investitiei propuse se va extinde zona rezidentiala a localitatii.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Toate costurile ce implica realizarea investitiei in interiorul parcelei studiate vor fi realizate de catre beneficiar.

5. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

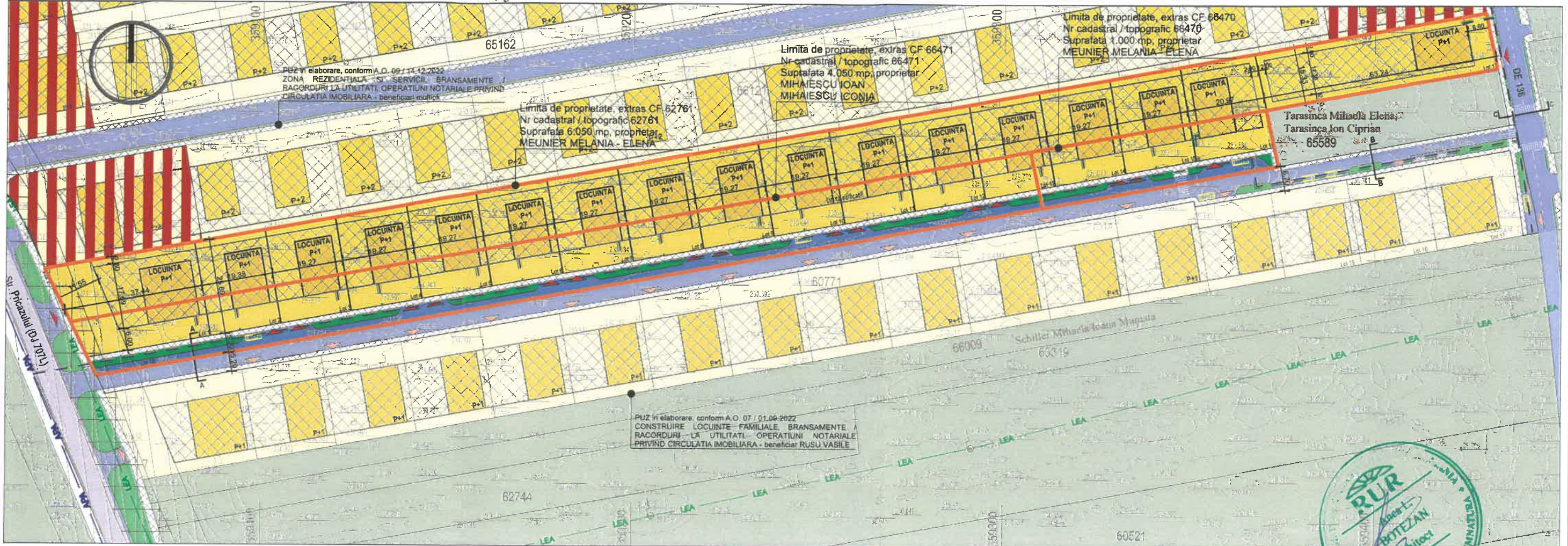
- Nu este cazul.



Intocmit:
Arh. Anca Botezan

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

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



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	972
Lot 18 - circulatii	1687

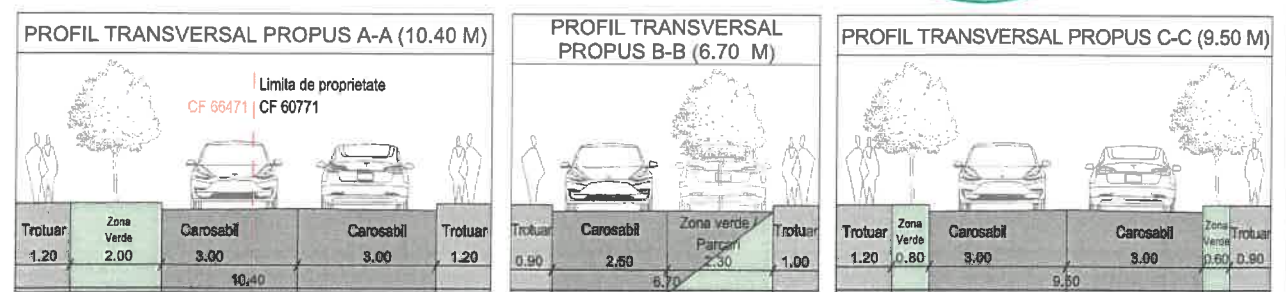
LEGENDA

- Limita de proprietate teren ce face obiectul prezentei documentatii
- Limite parcele existente
- Teren agricol
- Limita zona edificabila
- Limite parcele propuse
- ▲ Accese
- Limita de protectie L.E.A.
- Limita de protectie DJ 707L
- Zona locuire - PUZ-uri in elaborare (A.O. 07 / 01.09.2022, A.O. 09/14.12.2022)
- Constructii propuse - documentatie
- Carosabil existent
- Carosabil propus

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 de locuire va avea urm. caracteristici:
 Regim de inaltime - maxim P+1
 P.O.T.maxim = 40%
 Zona verde - minim 2mp / locuitor
 - pentru lotul 18 se va institui functiunea de circulatii si zone verzi. Parcela va fi trecuta in domeniul public, asigurand dezvoltarea retelei de infrastructura a zonei.

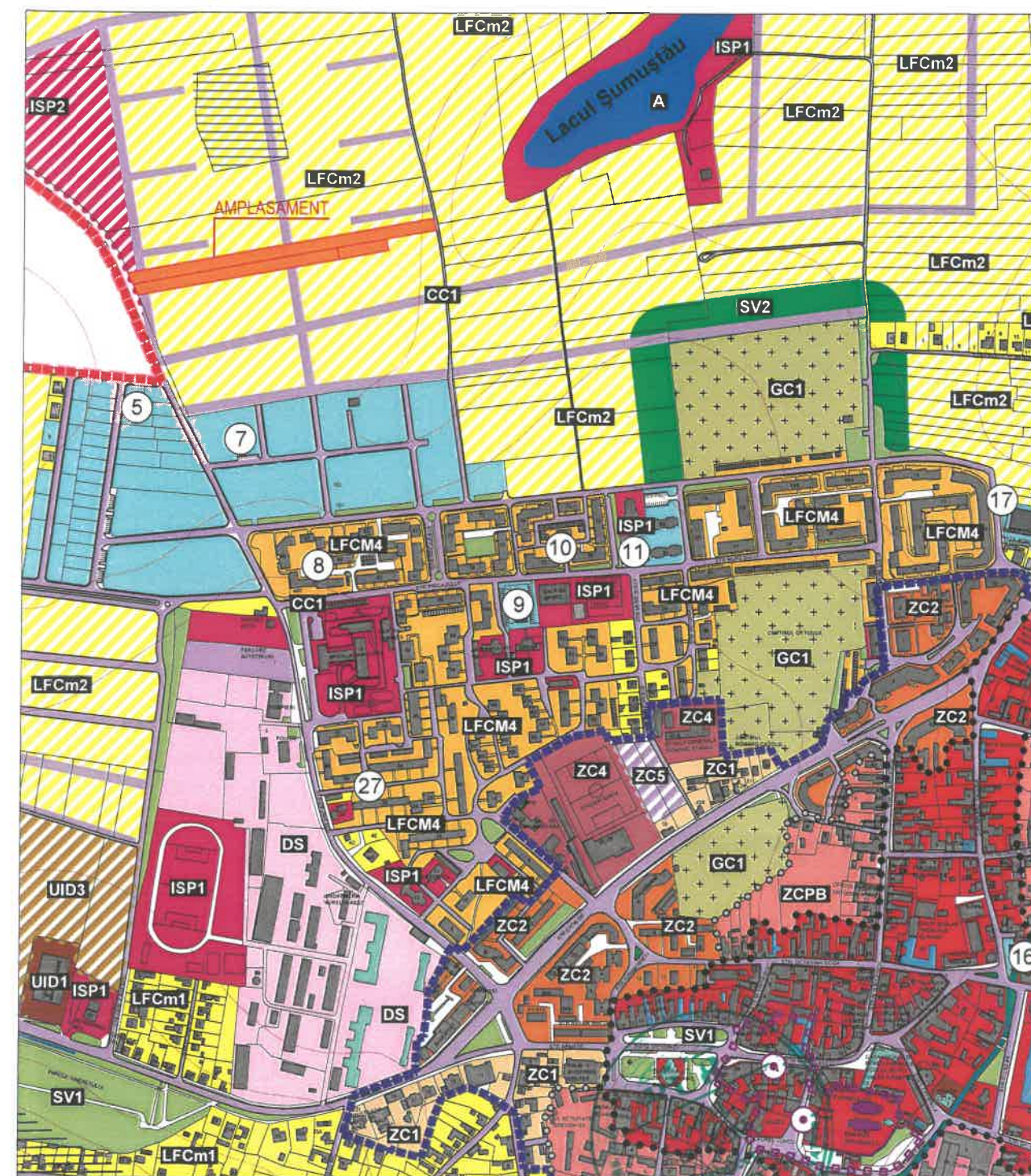


Acest document este proprietatea S.C.ATELIER DISIMETRIA S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis, reproducut total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatarile si stampilele in original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

ARHITECTURĂ • DESIGN INTERIOR • URBANISM DiAsimetria <small>120/1190/2022 CUI 46245170 092245192 Rev. Al. Ciobotariu- In. MZ nr.8 ap.52, Jud. Hunedoara</small>		VERIFICATOR EXPERT NUME SEMNATURA CERINTA REFERAT / EXPERTIZA / NR. / DATA
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: A.O.
Data: 2023 Scara: 1:1000 desenat: arh.stag. Ionuț PIȚU	Titlul planșei: Concept propus - plan de situatie Planșa nr. A02	

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

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



Imobilul este încadrat în LFCm2 - subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plat - max. P+2.

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maximum P+2 niveluri în regim de construire continuu (insiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, alimentație publică, fitness, servicii profesionale), scuaruri publice, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport.

 - Amplasament

Incadrarea în PUG

Acest document este proprietatea S.C.ATELIER DISIMETRIA S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis, reproducut sau difuzat fără autorizarea expresă și scrisă; utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele în original de culoare roșu și verde.

ARHITECTURĂ • DESIGN INTERIOR • URBANISM		VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./ DATA
		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				Faza: A.O.
Loc. Orăștie, str. Pricazului, CF 62761, 66470, 66471, jud. Hunedoara		Titlul planșei:				Planșa nr. A01
Data: 2023		Scara:		INCADRAREA ÎN TERITORIU		