

HOTĂRÂREA Nr. /2025

**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism –
“Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară”,
str.Mureșului, f.nr., Municipiul Orăștie, județul Hunedoara**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.19097/20.11.2025 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 – “Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară”, str.Mureșului, f.nr., Municipiul Orăștie, județul Hunedoara.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – “Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară”, str.Mureșului, f.nr., Municipiul Orăștie, județul Hunedoara, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – “Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară”, str.Mureșului, 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 se poate contesta potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

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

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)

ISO 37001

LL-C (Certification)

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

MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMĂRIA - DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 19.096/20.11.2025

RAPORT CONSULTARE POPULAȚIE

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din Planul urbanistic zonal:
CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ, în municipiul Orăștie, strada Mureșului, județul Hunedoara

Temeiul legal în baza căuia s-a întocmit Raportul consultării populației pentru acest proiect de urbanism, este art. 39 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, nr. 2701/2011 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectiv, art. 50, alin. (1) din HCL nr. 47 din 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din municipiul Orăștie.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului (Etapale I și II) pentru propunerile din Planul urbanistic zonal - "**CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**" în municipiul Orăștie, str. Mureșului, f. nr., județul Hunedoara, elaborate de S.C. UN BLOC PROIECT S.R.L., arh. urb. Marius Barbieri și arh. Valentin Dănilă Nedelcu:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare – Etapa I: 03.07.2025-17.07.2025 (model de panou 1 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 11830/18.07.2025.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – Etapa II: 18.07.2025-04.08.2025 (model de panou 2 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 12841/05.08.2025.

Menționăm că nu am primit observații sau propuneri și materialele scrise și grafice (planuri desenate) au rămas în continuare pe site-ul primăriei, la avizier și pe teritoriul zonei studiate.

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

Având în vedere parcurgerea etapelor legale până în acest moment, propunem Consiliului Local emiterea unei hotărâri privind însusirea raportului consultării populației asupra propunerilor din P.U.Z - **CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**, în municipiul Orăștie, strada Mureșului, județul Hunedoara.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Mădălina Mutu

ELABORARE PUZ PENTRU:

Întocmire P.U.Z. și regulament local de urbanism pentru
”Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația
imobiliară.”

C.U. Nr.16 din 19.02.2025

C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943;

Legendă

Legendă limite și simboluri

	Limită parcelă care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal		Limită zonei studiate pentru Plan Urbanistic Zonal
	Aliniament propus retras 5m față de limita de proprietate		Parcelare propusă
			Limita zonei reglmentate
	Zonă teren arabil intravilan		Zonă constructibilă I Zona locuințe unifamiliale si funcțiuni complementare propusă
	Zonă locuințe unifamiliale și funcțiuni completetare		Zonă de protecție LEA 20KV - interdicție de construire
	Subzona SV-Spații verzi/platforme - perdele de protecție LEA 20KW		Subzona CL2 - CL2-Cale de comunicare parcelă cedată în mometul edificării Strazii de categoria III propusă prin P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
	Căi de comunicații propuse		Amenajare zone verzi adiacentelor profilului de drum
	Căi de comunicații existente		

Căi de comunicații

Rețele utilități

	Bransament electric îngropat		Bransamente canalizare
	Bransamente apă		

Bilanț teritorial propus:

		Situație existentă m²	%	Categoria de folosință propusă
Zonificare				
Situația existentă - teren nereglementat	C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943;	4400m²	100%	Teren arabil Intravilan

Indicatori urbanistici:

	Situație propusă m²	%	
Zonă LFCm2 - Subzona L - Zonă locuințe unifamiliale	2739.82 m²	100%	Curți construcții Intravilan
Zonă de implantare - construcții L1 = 319.76m² L2 = 302.51m² L3 = 302.51m² L4 = 302.51m² L5 = 302.51m² L6 =302.51m² L7 = 302.51m² L8 = 302.51m² L9 = 302.51m²	L2-L8-111.8 m² L1 - 120.4 m²	max. 40%	
Zonă circulații auto și pietonale - incintă	L2-L8- 72.62 m² L1 - 76.62 m²	max. 25%	
Spații verzi și zone plantate spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; spatiile reconstruite și necupate de accese și troluare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare	L2-L8-117.9 m² L1 - 122.7 m²	min.35%	
Locuri de parcare: Parcela L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9		min. 2 loc	
Regim de înălțime		Max. P+1E+M	
P.O.T. maxim (procent de utilizare a terenului)		max. 40%	
C.U.T. maxim (coeficient de utilizare a terenului)		max. 1.2	
H maxim cornișă		max.8.00 m	
H maxim construcție		max.12.00 m	
CL 1 - Subzona CL - Cale de comunicare Stradă de categoria VI propusă	1295.45m²	100%	Căi de comunicare
CL1 - Subzona CL - Cale de comunicare - Traseu auto	1071.61m²	82%	Căi de comunicare
CL1 - Subzona CL - Cale de comunicare - Traseu pietonal	158.66m²	12%	Căi de comunicare
CL1 - Subzona CL - Cale de comunicare - zone verzi/plantate	73.15m²	6%	Spații verzi
SV - Subzona SV-Spații verzi/platforme - perdele de protecție LEA 20KW	133.17m² 133.17m²	min.50% max.50%	Spații verzi Platforme
CL3 Subzona CL-Cale de comunicare parcelă cedată în mometul edificării Strazii de categoria III propusă prin P.U.G.-ul Municipiului Orăștie	85.58m²	100%	Căi de comunicare
CL2 Subzona CL-Cale de comunicare parcelă cedată în mometul extinderii Strazii Mureșului propusă prin P.U.G.-ul Municipiului Orăștie	15.18m²	100%	Căi de comunicare

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	484797.370	359998.323
2	484797.351	359996.906
3	484774.164	359996.109
4	484769.167	359995.937
5	484771.371	360154.280
6	484776.337	360153.692
7	484788.851	360152.211
8	484799.495	360150.951
9	484799.250	360133.335
10	484798.979	360113.888
11	484798.708	360094.398
12	484798.436	360074.905
13	484798.165	360055.406
14	484797.894	360035.907
15	484797.622	360016.407
S=4400mp		



UNBLOC
PROIECT Timișoara 35844118



Verificat I Registrul urbanistilor din România RUIr	arh. Marius Barbieri	Beneficiar: Bîntăntan Valeria Amplasament: Strada Mureșului, C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943; Municipiul Orăștie Județul Hunedoara	Proiect nr.: 217/2025
UNBLOC	S.C. UNBLOC PROIECT S.R.L. Timișoara, Ale. Martir Istvan Andrei, nr. 10-14, sc.B, ap 17, Jud. Timiș Reg. Com. J35/1620/2020 Tel. 40/0771548710 E-mail: unbloc@outlook.com	Titlu proiect: P.U.Z I SUBZONĂ LFCm2 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan (P - P+2) ELABORARE PUZ PENTRU: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ	Faza: P.U.Z.
Specialitate	Nume	Semnătura	Scara: 1:300
Proiectat	arh. Valentin Dănilă-Neделcu	Data: Mai 2025	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
Desenat			Planșa nr: U03



UNBLOC

sc un bloc proiect srl, Timisoara, Ale. Martir Istvan Andrei, nr.10-14, sc. B, ap. 17, Jud. TM, CUI 35844118, J35/1620/2020, Tel. +40771548710, e-mail: unbloc@outlook.com
proiect nr. 217/2025

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ"

Obiectiv: Reglementare zona LFCm2 Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime și functiuni complementare propuse pe teren plan (P - P+2)

Beneficiar: Bințanțan Valeria

Amplasament: Municipiul Orăștie, Strada Mureșului, Județul Hunedoara C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943;

Faza: P.U.Z.

Data: Octombrie 2025

Volumul 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a P.U.Z.-ului.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“Întocmire P.U.Z. și regulament de urbanism pentru "Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară”**, Municipiul Orăștie, Strada Mureșului, nr.-, Extras C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943;

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Art. 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Orăștie, aprobat prin H.C.L. 18/2014, prelungit prin H.C.L 39/2019;
- Certificat de urbanism nr.16 din 19.02.2025;

Art. 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la "Planul Urbanistic Zonal – Întocmire P.U.Z. și regulament de urbanism pentru "Construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară", parcela identificate prin C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943; Intravilanul Municipiului Orăștie, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Orăștie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Art. 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 Municipiului Orăștie, în suprafață totală de 4400m² din care se va reglementa prin prezentul P.U.Z. o suprafață de 4400 m², identificată prin C.F. 68021; C.F. 68048; C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943.

Cap. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 5. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- o Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- o Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- o Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- o Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- o Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent, conservarea și protecția mediului;

Art. 6. Utilizări admise:

Subzona LFCm2 – Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan P - P+2

- 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 suprafață maximă de 150 mp ADC (creșe, grădinițe, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă/mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
 - Scururi publice;
 - Locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

Art. 7. Utilizări admise cu condiții:

Subzona LFCm2 – Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan P - P+2

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit după ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție;
- Realizarea locuințelor este condiționată de aprobarea unui P.U.Z.

Art. 8 Utilizări interzise:

Subzona LFCm2 – Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan P - P+2

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 150 mp ADC, generează trafic intens de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22 sau produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule grele sau peste 5 autovehicule mici pe zi), utilizarea incintei pentru depozitare/producție, deșeurile produse sau program prelungit după ora 22;
- Localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la mai puțin de 100 m de școli și lăcașuri de cult;
- Creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a cantităților mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare/producție;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Lucrări de terasament care afectează amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care provoacă scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea/colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Extindere la clădirile de locuit existente fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare sau fără încăperi sanitare în clădire.

Cap. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 9. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora sa făcut pe baza unui studiu geotehnic din care rezulta faptul că resursele subsolului nu sunt de importanță strategică pentru Municipiul Orăștie.

Art. 10. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise 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 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.

Art. 11. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea execuției 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 construcție contemporane.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 12. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, 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 (actualizată) privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/2003 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.

Art. 13. Expunerea la riscuri naturale

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

Art. 14. 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.

Art. 15. Asigurarea echipării edilitare

Zona studiată nu beneficiază în prezent de echipare edilitară, utilitățile fiind disponibile la mai puțin de 100 m, în cartierul de locuințe recent construit din nordul sitului. Extinderea utilităților nu reprezintă o prioritate imediată, deoarece investiția propusă prin prezentul P.U.Z. nu va fi realizată imediat, construcția primelor imobile fiind estimată să dureze între 5 și 15 ani. În acest interval, dacă municipalitatea nu extinde utilitățile din cauza dezvoltării rapide a zonei, costurile extinderii vor fi suportate de dezvoltator, prin parteneriate public-private sau prin accesarea de granturi

europene și programe guvernamentale. Modalitățile de realizare vor fi detaliate ulterior, în funcție de contextul socioeconomic imprezibil, edificarea utilităților neputând fi anticipată în prezent.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 16. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor pe teren sunt prevăzute în cap. 3.3 a prezentului Regulament.

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 17. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Art. 18. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Art. 19. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Este permisă despășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil.

Art. 20. Amplasarea în interiorul parcelei

Propunerea urbanistică se bazează pe respectarea aliniamentelor stradale, impunând o retragere de 5,00 metri față de limita de proprietate. Conform acestui PUZ, zona pentru amplasarea construcției va avea un aliniament retras de 5,00 metri de strada de categoria IV propusă.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

- funcțiuni: **LFCm2 locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe un teren plan Subzonă activități industriale nepoluante – Zonă propusă va fi ocupată de locuințe unifamilare;** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Oraștie
- procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 40%**;
- coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1.2**;
- regim de înălțime maxim propus: **Maxim P+1E+M**;
- H cornișă = **maxim 8m sau înălțimea la cornișă/2**,
- H comană = **Maxim 12.00m**

Se va respecta retragerea față de limitele laterale:

- Minim 2.00m sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă pe latura de est a terenului;
- Minim 2.00m sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă pe latura de vest a terenului;

Se va respecta retragerea față de limita posterioară:

- Minim 5.00m sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă pe latura de NORD care este spatele parcelei/limita posterioară.

Spații verzi minim 35,00%

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Accesul la situl situat în vestul Municipiului Orăștie se realizează prin strada Mureșului, care se conectează la strada Pricazului, asigurând legătura cu rețeaua stradală existentă a municipiului. În sudul sitului, dezvoltarea recentă a cartierelor de locuințe individuale a generat noi străzi, inclusiv prelungirea străzii Câmpul Nou, care facilitează accesul către zona de est a orașului.
- Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.), este propusă o stradă colectoare de categoria a III-a în estul sitului, menită să dezvolte rețeaua stradală existentă. La data elaborării prezentei documentații, această stradă nu este construită, iar termenul de realizare nu este stabilit.
- Prezentul P.U.Z. prevede extinderea străzii Mureșului, adoptând profilul stradal din P.U.Z.-urile anterioare, și reglementează cedarea suprafețelor de teren necesare pentru edificarea străzii de categoria a III-a prevăzută în P.U.G. Până la realizarea acesteia, se propune o soluție temporară cu spațiu de întoarcere, asigurând funcționalitatea circulației.

Art. 22. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată.
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.
- Circulația pietonală este asigurată prin trotuare cu lățimea de 1 m, integrate de-a lungul drumurilor și conectate la rețeaua pietonală existentă. Proiectarea prioritizează separarea clară a traficului auto de cel pietonal, garantând siguranța și accesibilitatea. Traseele pietonale sunt consolidate de spații verzi adiacente, care delimitează circulația pietonală de cea auto, contribuind la percepția unui aliniament armonios al ansamblului. Aceste spații verzi se integrează cu aliniamentul vegetal generat de refugiile auto și sunt corelate cu accesele către parcelele locuințelor individuale, asigurând o coeziune estetică și funcțională a spațiului construit.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 23. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- Prezentul regulament permite diverse modalități de finanțare pentru extinderea rețelelor edilitare, inclusiv fonduri europene, programe guvernamentale, parteneriate public-private sau alte surse conforme cu reglementările viitoare privind realizarea și modernizarea utilităților, cu acordul autorităților locale și avizul Departamentului de Urbanism al Municipiului Orăștie

Art. 24. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.
- Prezentul regulament permite diverse modalități de finanțare pentru extinderea rețelelor edilitare, inclusiv fonduri europene, programe guvernamentale, parteneriate public-private sau alte surse conforme cu reglementările viitoare privind realizarea și modernizarea utilităților, cu acordul autorităților locale și avizul Departamentului de Urbanism al Municipiului Orăștie.

Art. 25. Alimentare cu apă, canal

- Rețelele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal.

Art. 26. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie în condesație alimentată cu gaz , conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate sau obținerea energiei termice prin soluții alternative bazate pe pompe de căldură.

Art. 27. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

Art. 28. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectelor de specialitate.

Art. 29. Telecomunicații

- Pentru construcțiile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere sau legarea la rețele fără fir de tip Starlink.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Art. 30. Parcelări

După aprobarea PUZ, parcela va fi împărțită în 13 parcele precum:

- Nouă (9) parcele pentru locuințe individuale, reglementate prin prezentul P.U.Z., cu dimensiuni cuprinse între 309 și 302 m². Funcțiunea propusă pentru aceste parcele este de locuințe unifamiliale individuale (**L**).
- O parcelă cedată pentru edificarea străzii de categoria a IV-a. Funcțiunea propusă pentru această parcelă este de cale de comunicare (**CL1**).
- O parcelă cedată în momentul edificării străzii de categoria a III-a propusă prin P.U.G. Funcțiunea propusă pentru această parcelă este de cale de comunicare (**CL3**).
- O parcelă cedată în momentul modernizării străzii Mureșului, propusă prin P.U.G. Funcțiunea propusă pentru această parcelă este de cale de comunicare (**CL2**).
- O parcelă pentru protecția LEA 20 kV. Funcțiunea propusă pentru această parcelă este de spații verzi/platforme zonă de protecție LEA 20 kV (**SV**).
-

Art. 31. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime a construcțiilor este:
 - Maxim P+1E+M, cu Hcornișă - maxim 8m sau înălțimea la cornișă/2 șă Hcomă - maxim 12m

Art. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea execuției 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;
- Se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

b) Fațade

- este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;



- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

c) Acoperișuri

- Acoperișul poate fi de tip mixt terasă și șarpantă precum și acoperișuri de tip excesiv terasă sau șarpantă.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 33. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Nu se vor amenaja parcaje în spațiile verzi de aliniament;
- Se permite construirea doar dacă pentru fiecare locuințe individual sunt prevăzute două locuri de parcare pe parcelă conform planșei U03 _Reglementări urbanistice anexate prezentei documentații

Art. 34. Spații verzi și plantate

- Pentru funcțiunea propusă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, se respectă reglementările P.U.G. al Municipiului Orăștie, conform cărora spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă, iar suprafețele neconstruite și neocupate de accese sau trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp. Suplimentar, prezentul P.U.Z. introduce o reglementare care stipulează că spațiile verzi și plantate trebuie să ocupe minimum 35% din suprafața terenului. Această măsură asigură un spațiu verde generos pentru fiecare imobil, integrând perfect soluția propusă în caracterul zonelor rezidențiale dezvoltate în nordul Municipiului Orăștie.

Art. 35. Împrejurii

- Împrejuririle cu grilaje decorative din fier forjat se păstrează/repară; vopsirea în culori țipătoare interzisă;
- Împrejuririle din lemn specifice se păstrează; la refacere, se respectă modelele/culorile tradiționale;
- Împrejuririle spre stradă din prefabricate de beton, plase metalice, tablă vopsită strident sau beton mozaicat colorat sunt interzise;
- Împrejuririle spre stradă: maxim 2 m înălțime (soclu opac $\leq 0,6$ m, parte transparentă cu gard viu sau opacă, conform caracterului străzii);
- Gardurile spre limitele separate: opace, maxim 2 m înălțime.

Art. 36. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

Bilanț teritorial propus:				
		Situație existentă m²	%	Categoria de folosință propusă
Zonificare				
	C.F. 68021; C.F. 68048;			



Situația existentă - teren nereglementat	C.F. 68088; C.F. 68089; C.F. 68025; C.F. 68051; C.F. 68090; C.F. 68091; C.F. 67943;	4400m ²	100%	Teren arabil Intravilan
Indicatori urbanistici:				
		Situație propusă m ²	%	
Zonă LFCm2 - Subzona L - Zonă locuințe unifamiliale		2739.82 m ²	100%	Curți construcții Intravilan
Zonă de implantare - construcții L1 = 319.76m ² L2 = 302.51m ² L3 = 302.51m ² L4 = 302.51m ² L5 = 302.51m ² L6 = 302.51m ² L7 = 302.51m ² L8 = 302.51m ² L9 = 302.51m ²		L2-L8-111.8 m ² L1 - 120.4 m ²		max. 40%
Zonă circulații auto și pietonale - incintă		L2-L8- 72.62 m ² L1 - 76.62 m ²		max. 25%
Spații verzi și zone plantate -spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; -spatiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare		L2-L8-117.9 m ² L1 - 122.7 m ²		min.35%
Locuri de parcare: Parcele L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9				min. 2 loc
Regim de înălțime				Max. P+1E+M
P.O.T. maxim (procent de utilizare a terenului)				max. 40%
C.U.T. maxim (coeficient de utilizare a terenului)				max. 1.2
H maxim cornișă				max.8.00 m
H maxim construcție				max.12.00 m
CL - Subzona CL - Cale de comunicare Stradă de categoria VI propusă		1295.45m ²	100%	Căi de comunicare
CL - Subzona CL - Cale de comunicare - Traseu auto		1071.61m ²	82%	Căi de comunicare
CL - Subzona CL - Cale de comunicare - Traseu pietonal		158.66m ²	12%	Căi de comunicare



CL - Subzona CL - Cale de comunicare - zone verzi/plantate	73.15m²	6%	Spații verzi
SV - Subzona SV-Spații verzi/platforme - perdele de protecție LEA 20KW	133.17m² 133.17m²	min.5 0% max. 50%	Spații verzi Platforme
CL3 Subzona CL-Cale de comunicare parcelă cedată în mometul edificării Strazii de categoria III propusă prin P.U.G.-ul Municipiului Orăștie	85.58m²	100%	Căi de comunicare
CL2 Subzona CL-Cale de comunicare parcelă cedată în mometul extinderii Strazii Mureșului propusă prin P.U.G.-ul Municipiului Orăștie	15.18m²	100%	Căi de comunicare

IV. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor succede avizarea P.U.Z.- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arh. Valentin Dănilă-Nedelcu

Urbanism/Verificat specialist RUR:
S.C. Capitel Proiect SRL
arh. Marius Barbieri

Octombrie 2025