ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 99 /2025

privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – Construire locuință familială, piscină, foișor, împrejmuire, racordare la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, strada Dominic Stanca, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara

Consiliul local al municipiului Orăştie, Judeţul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.95/28.03.2025 și referatul de aprobare nr.5263/28.03.2025 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 Regulament Local de Urbanism – Construire locuință familială, piscină, foișor, împrejmuire, racordare la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, strada Dominic Stanca, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara.

În baza raportului nr.5266/28.03.2025 al Direcției Arhitect-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie și a raportului de avizare al comisiei pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, protecție mediu şi turism înregistrat în ședința comisiei din data de 29.04.2025.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării şi consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Construire locuință familială, piscină, foișor, împrejmuire, racordare la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, strada Dominic Stanca, 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 locuință familială, piscină, foișor, împrejmuire, racordare la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară, strada Dominic Stanca, 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 şi Direcția Arhitect-şef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie.

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

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

Municipiul Orăștie, 30.04.2025

PREȘEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Margareta GIURGIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 30 aprilie 2025, cu următoarele voturi :

Total consilieri locali : 18
Prezenți : 17
Pentru : 17
Împotrivă : -
Abțineri : -

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 99/2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.99/2025 s-a făcut cu majoritate • simplă **x absolută** • calificată	30/04/2025	
Comunicarea către primar	13/05/2025	
Comunicarea către prefectul județului	13/05/2025	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	15/05/2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	…/…/…	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	15/05/2025	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5, lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“

^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al municipiului comunică hotărârile consiliului local al municipiului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile … se aduc la cunoștința publică şi se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al municipiului.“

^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor … cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“

^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile … cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“
^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile … cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE

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

Nr. 5260 / 28.03.2025

RAPORT

privind informarea şi consultarea populatiei asupra propunerilor din PUZ: ***„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, PISCINĂ, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI” STR. DOMINIC STANCA, FN***, Judetul Hunedoara – Intravilan.

Temeiul legal în baza caruia s-a întocmit raportul privind informarea şi consultarea populaţiei pentru acest proiect de urbanism, este art. 30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea şi consultarea publicului pentru propunerile din PUZ – ***„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, PISCINĂ, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI” STR. DOMINIC STANCA, FN,*** **elaborate de S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**

Metodele şi tehnicile utilizate au constat din următoarele acţiuni care sau desfăsurat **simultan:** afişare la sediul primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afisarii planurilor urbanistice înregistrat cu nr. 7357/20.05.2024**,** anunţ pe site-ul Primăriei mun. Orăştie, cu nr. 7354/20.05.2024, la secţiunea **Consultare - PLANURI URBANISTICE,** notificari către vecini cu nr. 7356/20.05.2024.

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

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea şi consultarea publicului pentru propunerile de Plan Urbanistic Zonal ***„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, PISCINĂ, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI” STR. DOMINIC STANCA, FN:***

1.Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare: 20.05.2024-07.06.2024 (model de panou 1 din Ordin nr. 2701/2010)

Anunţurile publicate pe pagina proprie de internet şi cele afişate au fost menţinute pe toată perioada în care pot fi transmise observaţii şi propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului şi a vecinilor, etapa fiind incheiată cu raportul informarii publicului Etapa I, înregistrat cu nr. 8501/10.06.2024.

2. Implicarea publicului în etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare perioada: 11.06.2024-24.06.2024 (model de panou 2 din Ordin nr. 2701/2010), etapă finalizata cu raportul informării şi consultării publicului – elaborare PUZ Etapa II, înregistrat cu nr. 9051/24.06.2024.

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

Menţionăm că nu am primit observaţii sau propuneri.

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

Nu au fost înregistrate observaţii, sugestii sau propuneri din partea cetăţenilor, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunţul înregistrat cu nr. 9364/27.06.2024.

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

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

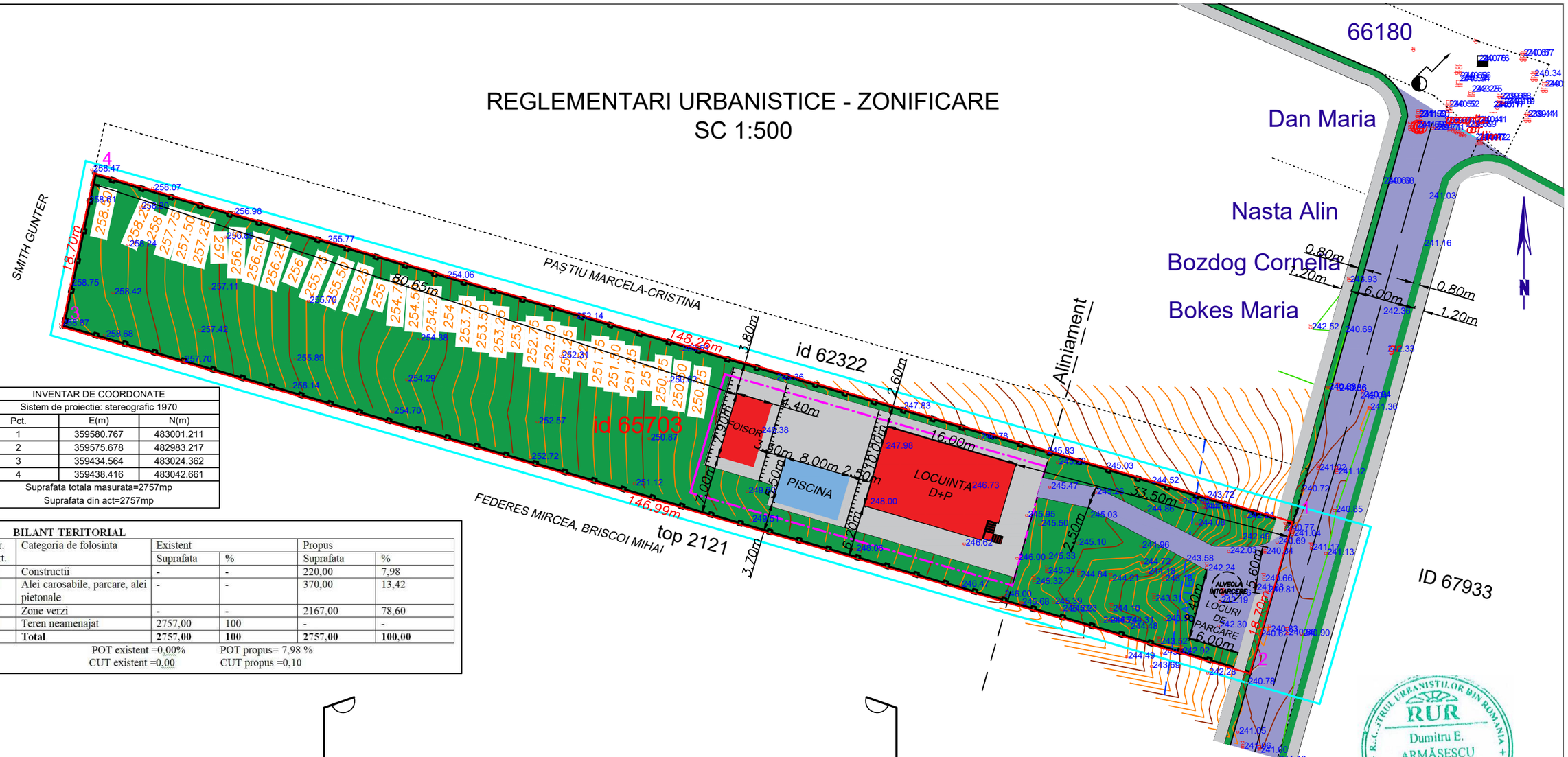
Documentaţia a fost afişată pe pagina de internet a primăriei şi există proces verbal de afişare la avizierul primariei. Nu au fost înregistrate sugestii, observaţii sau reclamaţii care să conducă la modificarea materialului scris sau desenat.

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

Având în vedere parcurgerea etapelor legale, propunem Consilului Local al mun. Orăștie emiterea unei hotărâri privind însusirea raportului privind informarea şi consultarea populaţiei asupra propunerilor din P.U.Z. - ***„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, PISCINĂ, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI” STR. DOMINIC STANCA, FN*** – **Intravilan**, județul Hunedoara, cuprinse în proiectul elaborat de S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.

ARHITECT ŞEF,
Arh. Mădălina Mutu

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
SC 1:500

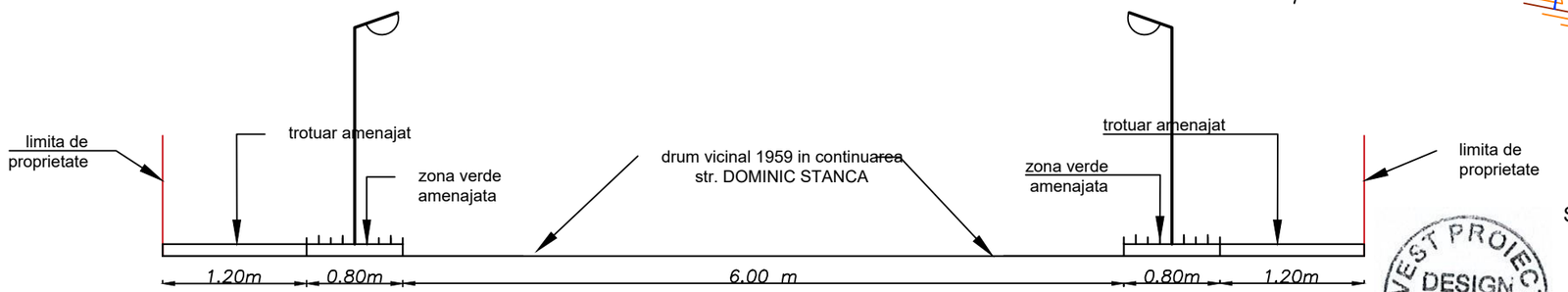


INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	359580.767	483001.211
2	359575.678	482983.217
3	359434.564	483024.362
4	359438.416	483042.661
Suprafata totala masurata=2757mp		
Suprafata din act=2757mp		

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	220,00	7,98
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	370,00	13,42
3.	Zone verzi	-	-	2167,00	78,60
4.	Teren neamenajat	2757,00	100	-	-
	Total	**2757,00**	**100**	**2757,00**	**100,00**

POT existent =0,00% POT propus= 7,98 %
CUT existent =0,00 CUT propus =0,10



Profil transversal A–A la strada Dominic Stanca (drum vicinal), carosabil cu latimea de 6,00 m, zona verde amenajata cu latimea de 0,80 m si zona pietonala amenajata cu latimea de 1,20 m
Sc. 1:100

LEGENDA:

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONA EDIFICABILA
- CONSTRUCTII PROPUSE
- PISCINA PROPUSA
- ZONE VERZI AMENAJATE
- IMPREJMUIRE TEREN
- ALEI PIETONALE
- DRUM PROPUS SI ALEI CAROSABILE IN INCINTA
- TALUZ PROPUS

Suprafata studiu topo: 2756 mp

RUR Dumitru E. ARMĂȘESCU arhitect DE
R.U.R. - STRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

VEST PROIECT DESIGN S.R.L. 38200417 Deva-Jud.Hunedoara

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L. *Sediul: jud. Hunedoara, mun. Deva, str. Depozitelor, nr. 2B*				Beneficiar: BLAGA DANIEL-FLORIN *Adresa: loc. Orastie, str. Pricazului, bl.78 sc.A et.4 ap.12, jud. Hunedoara* / Proiect nr. 193/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: *CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, PISCINA, FOISOR, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDAREA LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA* *Amplasament: jud. Hunedoara, loc. Orastie, intravilan, CF65703* / Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. ARMASESCU DUMITRU			
PROIECTAT	arh. ARMASESCU DUMITRU		Data: 2024	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE / Plansa nr. 3
DESENAT	Des. teh. DAVID CODRUTA			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 DISPOZITII GENERALE

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenjarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii in proiectarea proiectului de executie ceea ce priveste:

- amplasarea cladirii pe parcela, corelat cu regimul de aliniere, distantele fata de vecinatati;
- regimul de inaltime, cota maxima la coama si la streasina;
- plastica arhitecturala, raportul gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristica;
- modul de asigurare al utilitatilor;
- materialele din care se realizeaza imprejmuirea;
- indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ART. 3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din intravilanul localității, este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor de locuit, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul

zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor și lucrările edilitare aferente în ansambluri compacte. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv conform legii.

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

4. Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Se admit doar surse de asigurare a energiei termice, produse cu echipamente omologate care se încadrează în normele de emisie a gazelor cu efect de seră.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare. Se interzice deversarea apelor pluviale pe trotuare sau alei carosabile.

Gunoiul menajer va fi colectat selectiv în conformitate cu normele stabilite de Consiliul Local Orăștie.

SECTIUNEA a II-a -Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea.

Terenul studiat prin acest proiect este în pantă, dar dorim sa păstrăm cât mai natural terenul și nu dorim sa facem cat mai putine ziduri de sprinjin sau taluzuri. Acest teren pana in prezent nu a avut alunecari de teren.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de

poluare a aerului, apei sau solului.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
2. Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv de locuire.

Lucrările de branșare la rețelele edilitare cad în sarcina investitorului.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare finală a terenului să nu depășească 25,00% conform prezentului PUZ și Regulamentului General de Urbanism.

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

1. Nu sunt impunse reguli privind forma parcelelor de teren și amplasarea acestora față de căile de circulație.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art. 615 din Codul Civil.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de P+2, cu înălțimea maximă de 10,00 m.

   Regimul de inaltime propus pentru locuinta este D+P.

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art. 3, respectiv ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:
   a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
   b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerenta şi caracterul fronturilor stradale.
2. În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
3. Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

   - Aliniamentul propus pentru constructii este de 30,00 m fata de profilul drumului propus si 28,00 m fata de trotuarul propus.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

1. Locuinta, piscina si foisorul vor fi amplasate in zona edificabila, iar distantele de la constructiile propuse pe teren si limitele de proprietate sunt urmatoarele:
   - 2,60 m fata de limita de NORD a proprietatii
   - 6,20 m fata de limita de SUD a proprietatii a locuintei, respectiv 3,70 m de la limita de proprietate si piscine, si 7,00 m de la limita de proprietate si foisor
   - 33,50 m fata de limita de EST a proprietatii
   - 80,65 m de la foisor pana la lima de VEST a proprietatii, respectiv 99,00 m de la locuinta si pana la limita de proprietate.

   Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil
   Distantele minime de amplasare sunt in conformitate cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

SECTIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m, partea carosabilă conform

P118/99 art. 2.9.5.

2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstrucționate prin mobilier urban.

ART. 25 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată prevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. Prin PUZ sunt stabilite prospectele pentru toate tipurile de alei carosabile.
   Pot fi adaptate alte prospecte stradale, justificate prin studii de specialitate și prin elaborarea unui PUZ care să reglementeze această modificare.

SECTIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale.

1. De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:
   a. realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
   b. beneficiarul se obliga sa racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizata public.

1. Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească reţeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie sa construiască noi reţele
2. Prevederile alin. (2) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării

construcţiilor în localităţile unde nu exista reţele publice de apa şi de canalizare.

Beneficiarul se va racorda la retelele edilitare existente in zona, respectiv la reteaua de energie electrica, reteaua de apa si reteaua de gaze naturale.

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

1. Extinderile de reţele sau maririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
2. Lucrările de racordare şi de bransare la reţeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

- alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reteaua existenta in zona;
- alimentarea cu gaze naturale prin racordarea la reteaua existenta in zona;
- alimentarea cu apa – prin racordarea la reteaua existenta in zona.
- canalizarea – prin racordarea la reteaua existenta in zona

Agentul termic pentru incalzire este produs de o centrala termica pe gaz.

Gunoiul menajer este colectat in pubele ecologice si este preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul are contract.

In aceste conditii, riscurile de poluare sunt extreme de reduse.

ART. 29 – Propietatea publica asupra retelelor edilitare

1. Reţelele de apa, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.
2. Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

Beneficiarul se va racorda cu locuinta la toate retelele edilitare existente in zona.

SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime:

Inaltimea maxima a constructiilor din zona la coama va fi de 10,00 m de la cota 0.00.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de P+2.

SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

În zona studiată prin PUZ, sunt prevăzute următoarele tipuri de zone verzi:

c) Zone verzi aferente căilor de circulație, respectiv între partea carosabilă și trotuar și limitele parcelei. Pe aceste zone verzi sunt admise plantații cu arbori de talie mică.
d) Zone verzi de stabilizare a taluzilor, rezultate din sistematizarea verticală a terenului.
e) Zone verzi rezultate din dispunerea parcelelor.

ART. 35 – Imprejmuiri

Împrejmuirile admise sunt:

a) Spre stradă, cu grilaje decorative din fier forjat sau din lemn. Înălțimea maximă admisă este de 2,00 m, 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.
b) Între parcele sunt admise garduri opace cu înălțimea maximă de 2,00 metri.

CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1.Functiunea propusa prin PUZ este aceea de zonă de locuință.

Utilizari premise – locuinta cu regim de inaltime P - P+2. Prin proiect este propusa realizarea unei locuinte cu regimul de inaltime D+P.

Profil functional admis – cai de acces pietonal si carosabil, parcaje, spatii verzi, zona pentru asigurarea utilitatiilor.

Utilizari premise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.

Utilizari interzise – constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta.

- Constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de constructii sau tipuri de utilizare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetaiei, poluarea aerului sau a solului;
- Constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, care nu sunt compatibile cu

funcțiunea dominantă.

- Constructia altui tip de locuinta decat cele anexate la PUZ, necesita o faza de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu) inainte de emiterea autorizatiei de construire;

3.Functiunile complementare zonei sunt:

- Servicii profesionale;
- Mici activități manufacturiere;
- Spații comerciale;

5.Interdicţii definitive:

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- Creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mare de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobuze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățatorii 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere șa clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

CAPITOLUL 5 SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este:

- 0,25 – pentru clădiri parter;

- 0,50 – pentru clădiri P+1 etaje;
- 0,75 – pentru clădiri P+2 etaje.

***ART.11* – Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	220,00	7,98
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	370,00	13,42
3.	Zone verzi	-	-	2167,00	78,60
4.	Teren neamenajat	2757,00	100	-	-
	Total	**2757,00**	**100**	**2757,00**	**100,00**

POT existent =0,00% POT propus= 7,98 %
CUT existent =0,00 CUT propus =0,10

POT MAXIM = 25%
CUT MAXIM = 0,75

Inaltimea maxima a constructiilor din zona la coama va fi de 10,00 m de la cota 0.00.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de P+2.

CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investiții, pune în valoare potențialul de dezvoltare a unei noi zone din localitate.

Coordonator RUR,
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



