ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 177 /2025

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

Consiliul local al municipiului Orăştie, Judeţul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.158/12.06.2025 și referatul de aprobare nr.9712/12.06.2025 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – ”Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”.

În baza raportului nr.9713/12.06.2025 al Direcției Arhitect-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie și a raportului de avizare al comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecție mediu și turism înregistrat în ședința comisiei din data de 29.07.2025.

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

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului, F.Nr., Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara” și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, conform anexelor nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

Art.3 : Planul Urbanistic Zonal aprobat la art.2 va avea o valabilitate de 5 ani.

Art.4 : Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.544/2001 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

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

Municipiul Orăștie, 31.07.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu Ioan JULA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 31 iulie 2025, cu următoarele voturi :

Total consilieri locali : 18
Prezenți : 14
Pentru : 14
Împotrivă : -
Abțineri : -

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.177/2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.177/2025 s-a făcut cu majoritate • simplă **x absolută** • calificată	31/07/2025	
Comunicarea către primar	04/08/2025	
Comunicarea către prefectul județului	04/08/2025	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	05/08/2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	05/08/2025	

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.“

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 ORĂŞTIE
PRIMARIA
DIRECTIA ARHITECT SEF
Nr. 9652/11.06.2025

RAPORT

privind informarea şi consultarea populatiei asupra propunerilor din PUZ:
„PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”, ÎN MUN.ORĂȘTIE, STR. TÂRGULUI, F.NR., JUD. HUNEDOARA

Temeiul legal în baza căuia s-a întocmit raportul privind informarea şi consultarea populaţiei pentru acest proiect de urbanism, este art. 30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, nr. 2701/2011. În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea şi consultarea publicului pentru propunerile din P.U.Z. - ***„PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”, ÎN MUN. ORĂȘTIE, STR. TÂRGULUI, F.NR., JUD. HUNEDOARA***, elaborate de S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L., arh. urb. Mihai Radu.

Metodele şi tehnicile utilizate au constat din următoarele acţiuni care sau desfasurat **simultan:** afişare la sediul Primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afișării planurilor urbanistice înregistrat cu nr. 1215/21.01.2025**,** anunț pe site-ul Primăriei Orăştie, cu nr. de inregistrare 1211/21.01.2025, la secţiunea **C Consultare - PLANURI URBANISTICE,** notificări către vecini, înregistrate cu nr. 1213/21.01.2025.

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 cunoașterii intenţiei de realizare a obiectivului mai sus amintit cât şi în cea de analiză a propunerilor urbanistice.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea şi consultarea publicului pentru propunerile de Plan Urbanistic Zonal ***„PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”, ÎN MUN. ORĂȘTIE, STR. TÂRGULUI, F.NR., JUD. HUNEDOARA***:

1. <u>Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare: 21.01.2025-11.02.2025</u> (model de panou 1 din Ordin 2701/2010)

Anunţurile publicate pe pagina proprie de internet şi cele afişate au fost menţinute pe toată perioada în care pot fi transmise observaţii şi propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului şi a vecinilor, etapa fiind incheiată cu raportul informarii publicului Etapa I, înregistrat cu nr. 2533/12.02.2025**.**

2. <u>Implicarea publicului în etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare perioada: 12.02.2025-25.02.2025</u> (model de panou 2 din Ordin 2701/2010)

În urma expunerii materialelor grafice (planuri desenate), au fost amplasate de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate (model de panou 2 din Ordin nr. 2701/2010), etapă finalizata cu raportul informării şi consultării publicului înregistrat cu nr. 3672/03.03.2025.

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, la etapa III-a, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunţul înregistrat cu nr. 3739/05.03.2025.

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

Data inceperii informarii a fost in **21.01.2025** şi s-a finalizat prin anuntul de încheiere a etapelor de informare din data de **05.03.2025.**

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

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

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

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

Având în vedere parcurgerea etapelor legale pană în acest moment, propunem Consilului Local emiterea unei hotărâri privind însusirea raportului privind informarea şi consultarea populaţiei asupra propunerilor din P.U.Z - ***„PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, ÎN MUN. ORĂȘTIE, STR. TÂRGULUI, F. NR., JUD. HUNEDOARA*** cuprinse în proiectul elaborat de S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L.

ARHITECT ŞEF,
Arh. Mădălina Mutu

02. REGLEMENTARI URBANISTICE

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

Parcela (ID68651)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
57	485219.587	361148.888	145.434
45	485364.873	361155.456	33.360
46	485388.572	361131.977	5.151
46	485392.245	361128.366	169.517
7	485222.901	361120.710	28.372
S(ID68651)=4456.03mp P=381.835m			

Parcela (ID68686)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
40	485324.807	361194.915	11.065
39	485316.662	361202.404	28.636
38	485295.443	361221.633	8.070
37	485289.645	361227.246	1.674
36	485288.442	361228.410	8.425
35	485282.674	361234.551	39.686
34	485253.850	361261.830	21.758
33	485236.867	361275.431	8.985
32	485229.619	361280.741	9.075
31	485221.650	361285.082	6.208
30	485215.962	361287.569	7.633
29	485208.878	361290.411	5.981
28	485202.906	361290.733	67.514
54	485210.792	361223.681	33.974
55	485214.760	361189.940	22.214
56	485217.354	361167.878	19.121
57	485219.587	361148.888	145.434
45	485364.873	361155.456	5.442
44	485361.007	361159.286	19.709
43	485347.637	361173.767	12.575
41	485338.507	361182.414	18.546
S(ID68686)=11695.01mp P=501.723m			

Parcela (ID68646)

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

Parcela (ID68645)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	485220.348	361108.211	1.329
9	485219.022	361108.123	35.792
10	485183.321	361105.568	4.214
11	485179.107	361105.568	8.689
12	485172.649	361111.381	85.349
51	485162.681	361196.146	47.051
52	485209.612	361199.506	91.924
S(ID68645)=4299.97mp P=274.348m			

Parcela (ID68643)

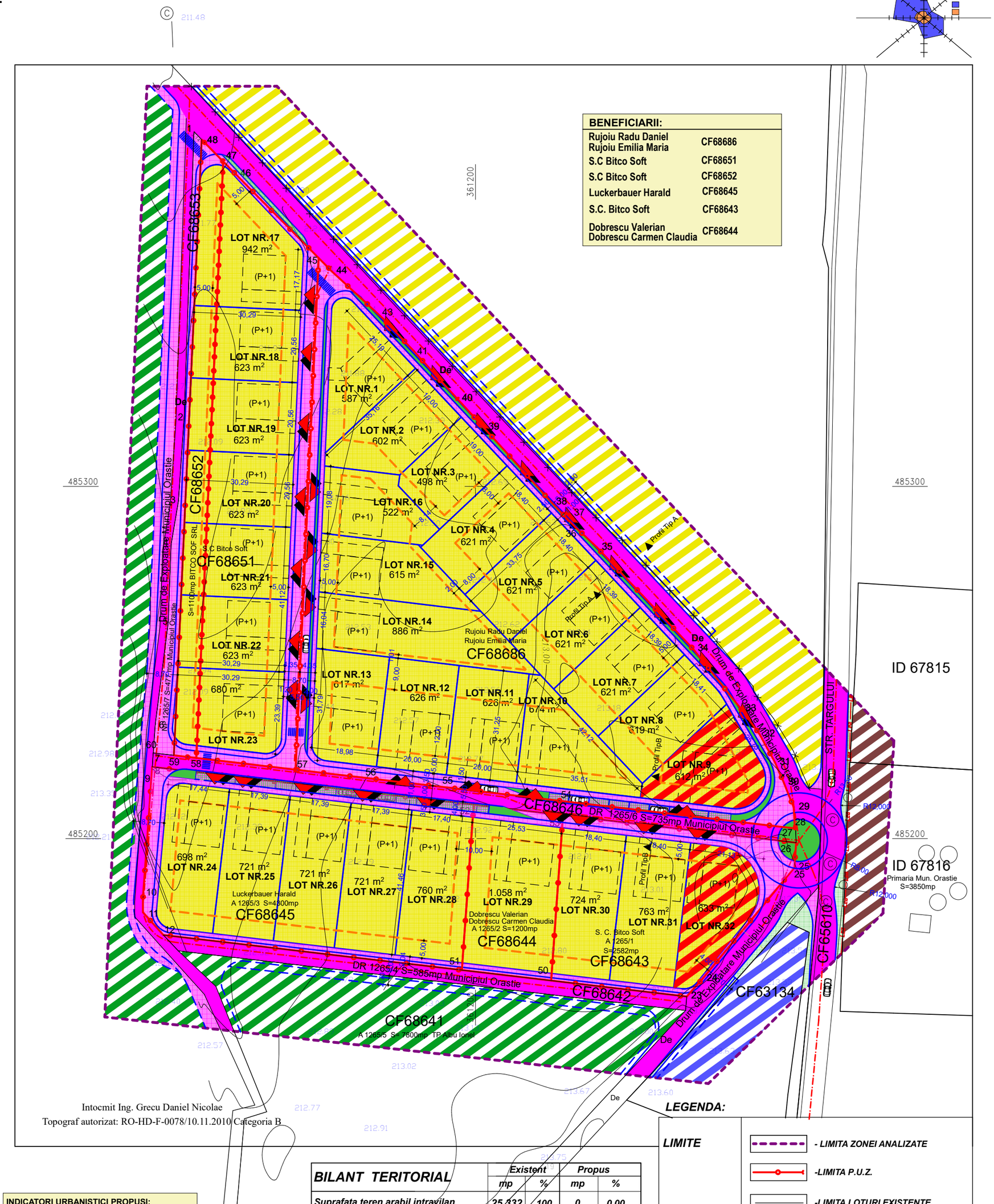
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
50	485159.699	361221.502	38.781
23	485155.169	361260.018	6.657
24	485160.149	361264.435	41.007
25	485191.746	361290.573	7.114
26	485198.840	361291.106	66.701
53	485206.630	361224.861	47.051
S(ID68643)=2582.31mp P=207.311m			

Parcela (ID68644)

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

Parcela (ID68652)

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



Intocmit Ing. Grecu Daniel Nicolae
Topograf autorizat: RO-HD-F-0078/10.11.2010 Categoria B

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI:
POT max. = 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:
CUT max. = 0.8

REGIM DE INALTIME MAX: P+1

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

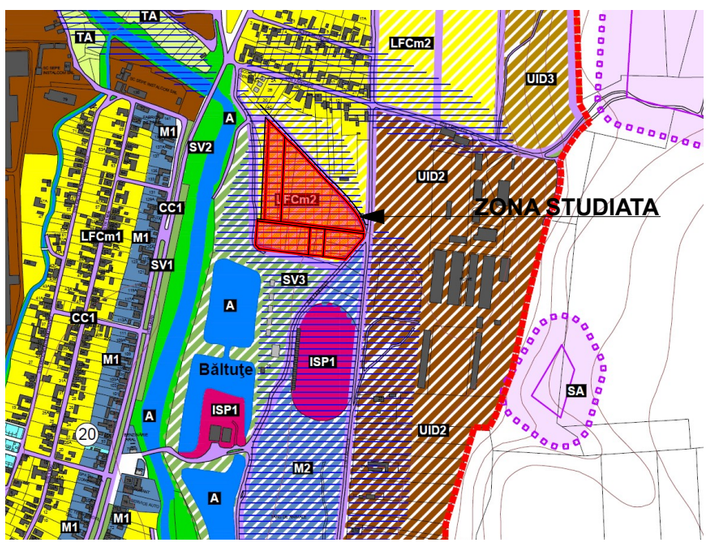
CARACTERISTICI COMPARTIMENT DE INCENDIU

SUPRAFATA CONSTRUITA	8208 mp	
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	I-II	aria max. 2500 mp
	III	aria max. 1800 mp
NUMAR COMPARTIMENTE DE INCENDIU	VII	
REGIMUL MAXIM DE INALTIME	P+1	

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

LEGENDA:

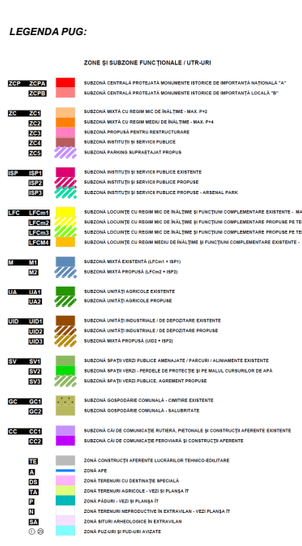
LIMITE	*- LIMITA ZONEI ANALIZATE*
	-LIMITA P.U.Z.
	-LIMITA LOTURI EXISTENTE
	-LIMITE LOTURI PROPUSE
	-LIMITE POSIBILITATII EXTINDERE
	-LIMITA EDIFICABIL CONSTRUCTII
ZONIFICARE	*-ARABIL INTRAVILAN*
	-ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	-ZONA LOCUIRE, COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE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



ZONA STUDIATA



AMPLASAMENT



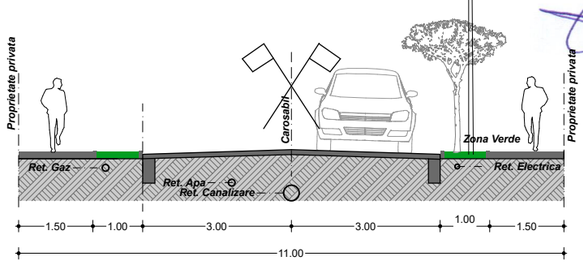
SUPRAFETE PARCELE REZULTATE	LOT NR.	suprafata mp
Proprietar Rujoiu	1	587
	2	602
	3	498
	4	621
	5	621
	6	621
	7	621
	8	619
	9	612
	10	674
	11	626
	12	626
	13	617
	14	886
	15	615
	16	522
Proprietar Bitco si Harald	17	942
	18	623
	19	623
	20	623
	21	623
	22	623
	23	680
	24	698
	25	721
	26	721
	27	721
	28	760
	30	724
	31	763
	32	633
Proprietar Dobrescu	29	1058
	Sup. drum	3828

SUPRAFATA TOTALA A LOTURILOR: 21504 mp

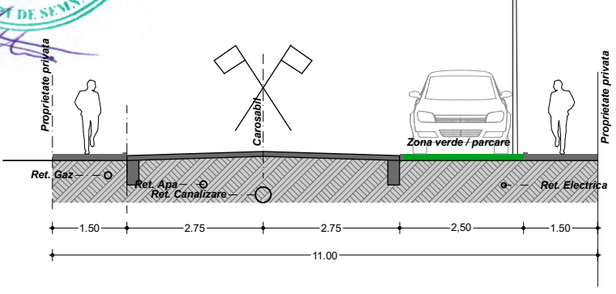
Distanțe de siguranță

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV–V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV–V	10	12	15

Profil transversal Tip A
cu doua benzi de circulatie Propus



Profil transversal Tip B
cu doua benzi de circulatie Propus



TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARHITECTURĂ SI URBANISM Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383 CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com Web: totalideaconcept.webnode.ro Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.				Beneficiari: reprezentati prin RUJOI RADU DANIEL Amplasament: Mun. Orastie, zona str. Targului, nr. Fn., CF 68686, CF 68651, CF 68652, CF 68645, CF 68643, CF 68644
ATRIBUTIE	NUMELE	SEMNĂTURA	SCARA: 1:1000	Titlu proiect: "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona str. Targului"
ŞEF PROIECT	arh. Mihai Radu			
PROIECTAT	arh. Mihai Radu		DATA: 2025	Titlu planşă: REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT/ DESENAT	arh. Mihai Radu			

PROIECT SIMBOL: **205**
FAZA: **P.U.Z.**
PLANŞA: 02

TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARHITECTURĂ SI URBANISM
Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

VOLUMUL II.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.	205 / 2025
Denumire proiect:	P.U.Z. - "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE''
Amplasament:	MUN. ORĂŞTIE - INTRAVILAN, strada Targului, nr. FN, identificat prin nr. C.F. 68686, C.F. 68645, C.F. 68643, C.F. 68651, CF 68644, CF. 68652 Orastie, Jud. Hunedoara
Beneficiari:	reprezentant, RUJOIU RADU DANIEL– Mun. Orastie, strada. Mihai Viteazu, Nr. 10, Jud. Hunedoara
Proiectant de specialitate:	S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187 coordonator RUR Arh. Mihai Radu
Adresa proiectant:	Mun. Deva, Dimitrie Al. Sturdza, Nr. 1, jud. HD
Telefon proiectant:	076-5459383
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.

1. GENERALITĂŢI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

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

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

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

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

parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului);

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

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE''– **parcelele cu nr. C.F. 68686, C.F. 68645, C.F. 68643, C.F. 68651, CF 68644, CF. 68652 intravilan Orastie, Judeţul Hunedoara** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Orastie, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate publică al Administraţiei Publice Local

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi condiţiile stabilite de lege. Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole. (Nu este necesar in acest PUZ)

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

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

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor, după caz şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectarea zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate

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

2.1.6. Zonele construite protejate

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

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranţa în construcţii

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

- Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
  - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

  Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Unităţile care adapostesc funcţiuni rezidenţiale şi servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).(Conform studiu de inundabilitate anexat acestei documentatii suprafetele de teren cuprinse in documentatie nu sunt inudabile)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Unităţile care adapostesc funcţiuni rezidenţiale şi servicii se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protecţie ale reţelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a staţiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

2.2.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

- Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

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

- Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

1. FUNCŢIUNEA DOMINANTĂ:
   Funcţiunea dominantă a zonei este cea rezidenţială, LFCm2 - *subzona locuinţelor cu regimul mic de inaltime si functiuni complementare propuse pe teren plan P- P+2*

2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE:
   Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:
   - Servicii, comert
   - Spaţii verzi amenajate
   - Accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje
   - Reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

3. SERVICII DE INTERES GENERAL:
   Zonă cu caracter urban, ocupată cu funcţiuni de servicii, etc.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

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

- locuinţe individuale şi colective mici existente şi propuse cu maxim**P+1** niveluri în regim de construire continuu (înşiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii şi echipamente publice specifice zonei rezidenţiale cu suprafaţa de maxim 150 mp ADC (creşe, grădiniţe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică, club/bibliotecă/mediatecă, ateliere de reparaţii aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumuseţare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

3.4. INTERDICŢII TEMPORARE

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

Zonele afectate de reţele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicţiei temporare de construire până la găsirea soluţiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulaţie, prin grija operatorului de reţea sau a proprietarului terenului.

3.5. INTERDICŢII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activităţi:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de şcoli şi lăcaşuri de cult;
- creşterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- curăţătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la reţele publice de apă şi canalizare şi fără încăperi sanitare în clădire.

4. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

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

4.1.2. Amplasarea faţă de aliniament

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

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

Condiţiile de amplasare stabilite prin PUZ:

- Retragere fata de aliniament stradal de **5.00** m la frontul unde se face accesul;
- Alinierea constructiilor se va face la aceeasi distanta cu retragerea fata de aliniamente;
- In fâşia *non aedificandi* dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,4 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

4.1.3. Amplasarea faţă de drumurile publice

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

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

La autorizarea construcţiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcţie la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcţia nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte;
- amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcţiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **3,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la **5.00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea faţă de o limita laterala va fi de minim **3.00** metri. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică şi 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 excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- Retragerile laterale conform codului Civil si al limitelor impuse de compartimentele de siguranta la foc

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

- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **3,00** metri. Se admit constructii anexe amplasate la limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 2.5 m la coama.

4.1.6. Implantarea constructiilor unele fata de altele pe acceasi parcela

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

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

  Amplasarea construcţiilor se va face respectând zona edificabila din planşa nr. A02 conţinând "Reglementări Urbanistice".

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile, Accese pietonale

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.
- Se va configura parcelarea astfel incat sa se asigure dezvoltarea infastructurii rutiere astfel: partea carosabila, 1 banda pe sens – 6 respectiv 5,5 m total si partea pietonala – trotuare de min 1.2 m, zona verde de 1 m, latime totala de 8,7 m si 11 m profil stradal;
  Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
  Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.
- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu.
- În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime de minim 3,80 m şi 4,20 m înălţime.
- Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate.
Se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare.
În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
Se vor respecta recomandarile cu privire la alimentarea cu apa in regie proprie pentru zonele de protectie sanitara conform ord. 119 din 2014.
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea

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

pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheţii.
Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, reţelele de telecomunicaţii şi conductele de gaz se vor realiza subteran.
Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.
Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări la faţade se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.
Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele către străzi/ganguri.
Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor tv/satelit/pentru telefonia mobilă şi a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulaţiile publice.
Orice intervenţie asupra reţelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei.
Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodăreşti de min. 1 mp/3 apartamente sau 1 mp/locuinţă.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

4.4.1. Parcelarea

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă * LFCm4		Dimensiune minimă în ţesut tradiţional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone LFCm5, LFCmv	
	Suprafaţă mp	Front m	Suprafaţă mp	Front m	Suprafaţă mp	Front m
Înşiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolat	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

*) conform Regulamentului General de Urbanism

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
Adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;

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

În situaţia unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;
Se vor putea autoriza constructii de locuinte doar in sistem izolat sau cuplat;

4.4.2. Înălţimea construcţiilor

În zonele cu restricţii pentru construcţii, regimul de înălţime maxim admis este de D+P+1, dacă nu există alte restricţii impuse de studiul geotehnic.

- înălţimea la cornişă a clădirilor va fi de **P+1**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor, în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).

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

4.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor

- Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizaţiei, se va anunţa forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menţinerea ş/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situaţiei elementelor.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut- decofrate decât dacă cofrajele, granulometria şi culoarea agregatelor şi cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condiţiile indicate in preambul.
- materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ş.a.).
- clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- la construcţiile noi şi la refaţadizarea locuinţelor existente se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane;
- faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
- faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uşi şi închideri de balcoane / logii, cu condiţia să se trateze unitar întreaga faţadă cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori;
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperişurile 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 aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori, şi vor respecta proporţiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;

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

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

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripţii pe balcoane, cornişe sau acoperişuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- mascările elementelor de arhitectură sau decor al faţadei.

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

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafaţa construită la sol şi suprafaţa terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului.

Pentru zona rezidenţială cu funcţiuni complementare:

In zonele cu restricţii pentru construit, se vor respecta condiţiile impuse de studiile de specialitate

LFCm1: **REGIM DE INALTIME PROPUS MAX. : P+1**
POT maxim =40 %;
CUT max: 0,80 ;

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

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

4.5.2. Spaţii verzi şi plantate

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100,00** mp;

4.5.3. Împrejmuiri

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

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

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

4.5.4. Gestionarea deşeurilor

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

4.5.5. Reglementari privind securitatea la incendiu

Avand in vedere lotizarea reglementata, se propune organizarea constructiior rezidentiale sapte compartimente de incendiu, cu GRF = II sau GRF III, cu suprafata construita maxima de 1800 mp. Compartimentele de incendiu:

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

Pentru incadrarea constructiior in GRF II, este obligatoriu:
Grade de rezistenţă la foc
- Condiţiile minime pe care trebuie să le îndeplinească elementele principale ale construcţiei (compartimentului de incendiu) astfel încât întreaga construcţie sau compartiment să poată fi încadrat într un anumit grad de rezistenţă la foc, sunt precizate în tabelul conf. Normativ 118/1999, Tabelul 2.1.9. CONDIŢII MINIME PENTRU ÎNCADRAREA CONSTRUCŢIILOR ÎN GRADE DE REZISTENŢĂ LA FOC
In cazul in care la autorizarea cladirilor nu se respecta gradul de rezistenta la foc din avizul initial de amplasare in parcela se va solicita un nou aviz.

4.6. BILANT TERITORIAL

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

5. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

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

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referinţă, o singură unitate funcţională cu destinaţie predominant de rezidenţială cu funcţiuni complementare. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Intocmit
Arh. Mihai Radu

Coordonator
Arh. Mihai Radu