

HOTĂRÂREA Nr. /2026
privind modificarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism –
”Zonă industrială în intravilanul Municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul
Hunedoara aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Orăștie nr.29/2024

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.1612/02.02.2026 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind modificarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – ”Zonă industrială în intravilanul Municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul Hunedoara aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Orăștie nr.29/2024.

Luând în considerare adresa dlui ing.Vapler Gheorghe Sergiu, topograf autorizat înregistrată sub nr.1155/26.01.2026 prin care ne informează asupra erorilor de calcul ale suprafețelor din Planul Urbanistic Zonal - “Zonă industrială în intravilanul Municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul Hunedoara” aprobat prin HCL nr.29/2024.

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 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 de prevederile art.58 și art.59 din Legea nr.24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere 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.I : Se modifică documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Zonă industrială în intravilanul Municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul Hunedoara” aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr.29/2024, conform planșei nr.3 - „Reglementări Urbanistice – Zonificare”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.II : Se modifică Capitolul 5 – „Subunități teritoriale de referință” din Regulamentul de urbanism local aferent Planului Urbanistic Zonal – ”Zonă industrială în intravilanul Municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul Hunedoara” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr.29/2024, în sensul modificării suprafețelor reale aferente parcelelor nr.2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,15,18,19,20,22 și 24.

Art.III – Urmare a celor menționate la art.II, Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – ”Zonă industrială în intravilanul Municipiului Orăștie”, strada Gării, f.nr., județul Hunedoara se modifică în mod corespunzător, acesta constituind anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.IV : Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.VI : 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



CF 63890
C.N.C.F. CFR

BILANT TERITORIAL PARCELA 1					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	1713.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	779.40	20.00
3	Zone verzi	2897.00	100.00	2897.00	100.00
4	Curti constructii	2897.00	100.00	2897.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 2					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	531.40	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	531.40	20.00
3	Zone verzi	2657.00	100.00	2657.00	100.00
4	Curti constructii	2657.00	100.00	2657.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 3					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	55	1.48	742.40	20.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	742.40	20.00
3	Zone verzi	3712.00	100.00	3712.00	100.00
4	Curti constructii	3712.00	100.00	3712.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 1.48%
propus 60.00%
CUT existent 0.01
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 4					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	1518.60	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	506.20	20.00
3	Zone verzi	2531.00	100.00	2531.00	100.00
4	Curti constructii	2531.00	100.00	2531.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 5					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	962.20	33.61	584.40	20.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	584.40	20.00
3	Zone verzi	2022.00	100.00	2022.00	100.00
4	Curti constructii	2022.00	100.00	2022.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 33.61%
propus 60.00%
CUT existent 0.39
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 6					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	1518.60	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	506.20	20.00
3	Zone verzi	2531.00	100.00	2531.00	100.00
4	Curti constructii	2531.00	100.00	2531.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 7					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	591.40	20.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	591.40	20.00
3	Zone verzi	2457.00	100.00	2457.00	100.00
4	Curti constructii	2457.00	100.00	2457.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 8					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	2154.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	721.40	20.00
3	Zone verzi	3647.00	100.00	3647.00	100.00
4	Curti constructii	3647.00	100.00	3647.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 9					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	291.00	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	697.00	20.00
3	Zone verzi	3485.00	100.00	3485.00	100.00
4	Curti constructii	3485.00	100.00	3485.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 10					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	1832.40	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	610.80	20.00
3	Zone verzi	2454.00	100.00	2454.00	100.00
4	Curti constructii	2454.00	100.00	2454.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 11					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	66	16.13	216.00	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	72.80	20.00
3	Zone verzi	1062.00	100.00	1062.00	100.00
4	Curti constructii	1062.00	100.00	1062.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 16.13%
propus 60.00%
CUT existent 0.18
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 12					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	616.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	205.40	20.00
3	Zone verzi	1027.00	100.00	1027.00	100.00
4	Curti constructii	1027.00	100.00	1027.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 13					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	252.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	117.40	20.00
3	Zone verzi	587.00	100.00	587.00	100.00
4	Curti constructii	587.00	100.00	587.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 14					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	609.00	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	203.00	20.00
3	Zone verzi	1015.00	100.00	1015.00	100.00
4	Curti constructii	1015.00	100.00	1015.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 15					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	2113.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	1316.40	20.00
3	Zone verzi	9192.00	100.00	9192.00	100.00
4	Curti constructii	9192.00	100.00	9192.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 16					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	1018.80	20.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	1018.80	20.00
3	Zone verzi	4094.00	100.00	4094.00	100.00
4	Curti constructii	4094.00	100.00	4094.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 17					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	2225.60	20.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	2225.60	20.00
3	Zone verzi	11628.00	100.00	11628.00	100.00
4	Curti constructii	11628.00	100.00	11628.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 18					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	242.80	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	242.80	20.00
3	Zone verzi	1208.00	100.00	1208.00	100.00
4	Curti constructii	1208.00	100.00	1208.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 19					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	307.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	302.40	20.00
3	Zone verzi	1512.00	100.00	1512.00	100.00
4	Curti constructii	1512.00	100.00	1512.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 20					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	801.80	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	801.80	20.00
3	Zone verzi	4099.00	100.00	4099.00	100.00
4	Curti constructii	4099.00	100.00	4099.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 21					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	516.00	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	176.00	20.00
3	Zone verzi	850.00	100.00	850.00	100.00
4	Curti constructii	850.00	100.00	850.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 22					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	1899.40	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	633.20	20.00
3	Zone verzi	2166.00	100.00	2166.00	100.00
4	Curti constructii	2166.00	100.00	2166.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 23					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	436.40	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	148.80	20.00
3	Zone verzi	584.00	100.00	584.00	100.00
4	Curti constructii	584.00	100.00	584.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL PARCELA 24					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii	-	-	516.20	60.00
2	Alte punctuale, carosabile, parcuri	-	-	176.40	20.00
3	Zone verzi	892.00	100.00	892.00	100.00
4	Curti constructii	892.00	100.00	892.00	100.00
5	Total	-	-	-	-

POT existent 0.00%
propus 60.00%
CUT existent 0.00
propus 1.20

BILANT TERITORIAL GENERAL					
Nr. Crt.	Categoriade folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Curti constructii	92662.00	100.00	71191.00	76.83
2.	Drum - ID 67258			17758.00	19.16
3.	Curti constructii + Suprafata de rezerv			3713.00	4.01
	Suprafata totala	92662.00	100.00	92662.00	100.00

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii în proiectarea proiectului de execuție ceea ce privește:

- amplasarea clădirii pe parcelă, corelat cu regimul de aliniere, distanțele față de vecinătăți;
- regimul de înălțime, cota maximă la coamă și la streșină;
- plastica arhitecturală, raportul gol-plin, tipul tâmplărilor, gama coloristică;
- modul de asigurare al utilităților;
- materialele din care se realizează înprejmuirea;
- indicatorii urbanistici;

Se vor respecta materialele folosite în zonă, aspectul clădirilor va ține cont de clădirile învecinate, cu preponderență agricole.

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan 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 cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, 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, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural al zonei, respectiv de clădiri industriale.

Pe parcelele învecinate sunt construite tot clădiri pentru folosință industrială. Prin proiectul actual se va completa zona cu construcții folosite în scop industrial, ducând la dezvoltarea zonei industriale.

Amplasarea unor clădiri cu alte funcțiuni decât cele industriale și de depozitare – comerț, servicii, etc, - se poate face doar cu elaborarea unor PUZ-uri, care să reglementeze relația cu clădirile învecinate.

Este interzisă amplasarea de locuințe (cu excepția celor de serviciu), clădiri de învățământ, sănătate, cultură, alte funcțiuni sociale.

SECȚIUNEA 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 acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- 2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Zona nu prezintă riscuri de alunecări 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.

În cazul proiectelor pentru Autorizația de construire (DTAC) vor fi incluse toate datele necesare pentru determinarea riscurilor tehnologice.

Este interzisă autorizarea construcțiilor, care prin procesul tehnologic prezintă riscuri tehnologice semnificative.

3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zona studiată prin acest proiect nu se află într-o expusă la asemenea riscuri.

ART. 13 – Asigurarea echipării 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.
2. 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.

Lucrările de extindere și 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 a terenului să nu depășească limita de 60%.

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de asigurare a aceselor carosabile și pietonale la fiecare parcelă și cele de echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale și iluminat public) sunt lucrări de utilitate publică și cad în sarcina administrației publice locale.

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA I – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

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, la construcțiile învecinate .

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuințe de serviciu este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice următoarele:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de servicii si depozitare este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de servicii si depozitare se înțelege: hale, soproane, ateliere, cladiri birouri și alte construcții cu caracter de servicii si depozitare.

Accesul pe parcelă se va face din str. Gării .

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la

aliniamentul clădirilor existente;

- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul propus fata de limita de proprietate este de 2,00 m.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va stabili în momentul eliberării autorizației de construire. Limita minimă de amplasare a construcțiilor față de limitele parcelei va fi de 2 m pe toate laturile parcelei

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

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

ART. 25 – Accese carosabile

- 1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- 3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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.

Drumul existent, respectiv strada Gării respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor. Accesul pe parcelă se face pe trei drumuri propuse, cu două benzi de circulație, cu lățimea de 7 m.

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, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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 grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pe parcela se va face din str. Gării, prin două drumuri propuse, prevăzute cu troture pe ambele laturi. Pe parcelă sunt propuse accese pietonale, de-a lungul accesului carosabil, pe ambele laturi.

SECȚIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza
 - Alimentarea cu apă de la rețeaua existentă în zonă;
 - Canalizarea menajera – racord la rețeaua existentă în zonă;
 - Alimentarea cu energie electrică – rețeaua existentă în zonă;
 - Alimentarea cu gaz – racord la rețeaua existentă în zonă;
 - Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării

construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către Primăria Municipiului Orăștie.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitorii interesați .

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a operatorilor privați, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 13.00 m la coamă.

Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de P+E.

SECȚIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 34 – Spații verzi și plantate

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 20% din suprafața parcelei.

ART. 35 – Împrejurimi

Parcela de teren este împrejmuită. Forma împrejuririi se stabilește la faza DTAC.

CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.11 – Unitati și subunități funcționale

1. **Funcțiunea propusă** prin PUZ este pentru zonă industrială;

2. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. **Utilizări permise:**

- Construcții industriale și depozitare
- Locuințe de serviciu
- Rețele edilitare, căi de acces auto și pietonal

4. **Utilizări permise cu condiții:** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de tratare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

5. **Interdicții temporare:** Nu sunt.

6. **Interdicții definitive** de construire în zonă :

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;
- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

Nu se propun subunități teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,60.

CAPITOLUL 5 SUBUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART.12 – Bilanț teritorial, în limita de proprietate studiată a inițiatorului documentației de urbanism.

BILANȚ TERITORIAL

Parcela 1

Nr. Crt.	Categorie de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1738,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	579,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	579,40	20,00
4.	Curți construcții	2897,00	100,00	-	-
5.	Total	2897,00	100,00	2897,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 2

Nr. Crt.	Categorie de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1594,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	531,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	531,40	20,00
4.	Curți construcții	2657,00	100,00	-	-
5.	Total	2657,00	100,00	2657,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 3

Nr. Crt.	Categorie de folosință	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	55,00	1,48	2227,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	742,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	742,40	20,00
4.	Curți construcții	3712,00	100,00	-	-
5.	Total	3712,00	100,00	3712,00	100,00

POT existent: 1,48%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,01
propus: 1,20

Parcela 4

Nr. Crt.	Categorie de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1518,60	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	506,20	20,00
3.	Zone verzi	-	-	506,20	20,00
4.	Curți construcții	2531,00	100,00	-	-
5.	Total	2531,00	100,00	2531,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	982,20	33,61	1753,2	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	584,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	584,40	20,00
4.	Curți construcții	2922,00	100,00	-	-
5.	Total	2922,00	100,00	2922,00	100,00

POT existent: 33,61%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,39
propus: 1,20

Parcela 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1518,60	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	506,20	20,00
3.	Zone verzi	-	-	506,20	20,00
4.	Curți construcții	2531,00	100,00	-	-
5.	Total	2531,00	100,00	2531,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1474,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	491,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	491,40	20,00
4.	Curți construcții	2457,00	100,00	-	-
5.	Total	2457,00	100,00	2457,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 8

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	2194,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	731,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	731,40	20,00
4.	Curți construcții	3657,00	100,00	-	-
5.	Total	3657,00	100,00	3657,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 9

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	2091,00	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	697,00	20,00
3.	Zone verzi	-	-	697,00	20,00
4.	Curți construcții	3485,00	100,00	-	-
5.	Total	3485,00	100,00	3485,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 10

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1832,40	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	610,80	20,00
3.	Zone verzi	-	-	610,80	20,00
4.	Curți construcții	3054,00	100,00	-	-
5.	Total	3054,00	100,00	3054,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 11

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	66,00	18,13	218,40	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	72,80	20,00
3.	Zone verzi	-	-	72,80	20,00
4.	Curți construcții	364,00	100,00	-	-
5.	Total	364,00	100,00	364,00	100,00

POT existent: 18,13%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,18
propus: 1,20

Parcela 12

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	616,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	205,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	205,40	20,00
4.	Curți construcții	1027,00	100,00	-	-
5.	Total	1027,00	100,00	1027,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 13

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	352,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	117,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	117,40	20,00
4.	Curți construcții	587,00	100,00	-	-
5.	Total	587,00	100,00	587,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 14

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	609,00	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	203,00	20,00
3.	Zone verzi	-	-	203,00	20,00
4.	Curți construcții	1015,00	100,00	-	-
5.	Total	1015,00	100,00	1015,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 15

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	5515,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	1838,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	1838,40	20,00
4.	Curți construcții	9192,00	100,00	-	-
5.	Total	9192,00	100,00	9192,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 16

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	3056,40	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	1018,80	20,00
3.	Zone verzi	-	-	1018,80	20,00
4.	Curți construcții	5094,00	100,00	-	-
5.	Total	5094,00	100,00	5094,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 17

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	6976,80	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	2325,60	20,00
3.	Zone verzi	-	-	2325,60	20,00
4.	Curți construcții	11628,00	100,00	-	-
5.	Total	11628,00	100,00	11628,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 18

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	724,80	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	241,60	20,00
3.	Zone verzi	-	-	241,60	20,00
4.	Curți construcții	1208,00	100,00	-	-
5.	Total	1208,00	100,00	1208,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 19

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	907,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	302,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	302,40	20,00
4.	Curți construcții	1512,00	100,00	-	-
5.	Total	1512,00	100,00	1512,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 20

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	2405,40	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	801,80	20,00
3.	Zone verzi	-	-	801,80	20,00
4.	Curți construcții	4009,00	100,00	-	-
5.	Total	4009,00	100,00	4009,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 21

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	510,00	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	170,00	20,00
3.	Zone verzi	-	-	170,00	20,00
4.	Curți construcții	850,00	100,00	-	-
5.	Total	850,00	100,00	850,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 22

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	1899,60	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	633,20	20,00
3.	Zone verzi	-	-	633,20	20,00
4.	Curți construcții	3166,00	100,00	-	-
5.	Total	3166,00	100,00	3166,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 23

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	446,40	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	148,80	20,00
3.	Zone verzi	-	-	148,80	20,00
4.	Curți construcții	744,00	100,00	-	-
5.	Total	744,00	100,00	744,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Parcela 24

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata-mp	%	Suprafata-mp	%
1.	Constructii	-	-	535,20	60,00
2.	Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	178,40	20,00
3.	Zone verzi	-	-	178,40	20,00
4.	Curți construcții	892,00	100,00	-	-
5.	Total	892,00	100,00	892,00	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 60,00%

CUT existent: 0,00
propus: 1,20

Bilant teritorial general

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Existent		Propus	
		Suprafața-mp	%	Suprafața-mp	%
1.	Curți construcții	92662,00	100,00	71191,00	76,83
2.	Drum			17758,00	19,16
3.	Curți construcții - Suprafață de rezervă			3713,00	4,01
Suprafață totală		92662,00	100,00	92662,00	100,00

CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus în PUG-ul municipiului Orăștie după aprobarea acestuia de către Consiliul Local.

NOTĂ

În cazul în care nu este respectată amplasarea în parcelă și dimensiunea construcțiilor conform planșei nr. 6 este obligatorie revenirea la faza DTAC. pentru reavizare ISU – amplasare în parcelă.

Coordonator RUR,
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



