

HOTĂRÂREA Nr. /2023

privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Locuință de serviciu, spațiu depozitare, realizare împrejmuire, bransamente/racorduri la utilități, str.9 Mai, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.11901/05.09.2023 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 – „Locuință de serviciu, spațiu depozitare, realizare împrejmuire, bransamente/racorduri la utilități, str.9 Mai, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Locuință de serviciu, spațiu depozitare, realizare împrejmuire, bransamente/racorduri la utilități, str.9 Mai, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Locuință de serviciu, spațiu depozitare, realizare împrejmuire, bransamente/racorduri la utilități, str.9 Mai, F.Nr, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara” și Regulamentul de urbanism local aferent acestuia, conform anexei nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

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

Art.4 : Prezenta hotărâre se poate contesta potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

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

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara 1:500

Adresa imobil: Loc Orastie, Jud Hunedoara, T 119



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
	E(m)	N(m)
	361014.209	483868.912
	361070.508	483852.638
	361105.641	483842.199
	361116.565	483838.911
	361107.515	483821.076
	361012.976	483861.674
Suprafata totala masurata=1428mp		
Suprafata din act=1428mp		



- LEGENDA**
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
 - LIMITA TERENULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ - INTRAVILAN EXISTENT
 - ZONA UNITATI AGRICOLE DIN INTRAVILAN
 - ZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC/MEDIU DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - LOCUINTA PROPU SA SI SPATIU DE DEPOZITARE
 - SPATIU DEPOZITARE PROPU
 - ZONA EDIFICABILA
 - STRADA PROPU SA PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
 - TROTUARE PROPU SE
 - ZONA VERDE PROPU SA
 - PLATFORMA PARCARE SI INTOARCERE AUTOTURISME
 - SUPRAFATA DE TEREN CE VA FI CEDATA PENTRU LARGIREA DRUMULUI
 - PARAU EXISTENT

- FOS FOSA SEPTICA ECOLOGICA
- STALP DE CURENT EXISTENT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA

1. INDICATORI URBANISTICI PROPU SI					
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	155.00 mp	10.85
2.	Platforma betonata	-	-	371.70 mp	26.03
3.	Zona verde amenajata	-	-	737.30 mp	51.63
5.	Trotuare / alei pietonale	-	-	112.00 mp	7.85
6.	Suprafata de teren cedata pentru modernizarea drumului	-	-	52.00 mp	3.64
7.	Total	1428.00 mp	100,00	1428.00 mp	100,00

- Suprafata terenului: 1428.00 mp
- Suprafata construita depozit: 35.00 mp
- Suprafata construita desfasurata depozit: 35.00 mp
- Suprafata construita locuinta: 120.00 mp
- Suprafata construita desfasurata locuinta: 240.00 mp
- Suprafata construita totala: 35.00 mp + 120.00 mp = 155.00 mp
- Suprafata construita desfasurata totala: 35.00 mp + 240.00 mp = 275.00 mp

- POT existent = 0.00 %
- CUT existent = 0.00

- POT propus = 10.85 %
- CUT propus = 0.19

- POT maxim admis in zona = 60.00 %
- CUT maxim admis in zona = 1.80

Sistem de proiectie: Stereo '70
Executant: Tene Razvan Norocel

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
	s.c. Brilaco Proiect Design s.r.l.			Beneficiar:	Proiect nr.
	CUI 38991903; J20/306/08.03.2018 E-mail: brilacoproiect@yahoo.com			UNGUREANU MARIAN GHEORGHE	116/2022
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Titlu proiect: LOCUINTA DE SERVICIU, DEPOZITARE, IMPREJMUIRE SI RACORD LA UTILITATI	Faza: PUZ
	COORDONATOR RUR	Arh. POP OLIVIU			
PROIECTAT	Arh. IONESCU MIHAI MARIAN		Scara: 1:500 Data: 2023	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	2
DESENAT	Arh. IONESCU MIHAI MARIAN				



Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail: brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 116/2022

**LOCUINTA DE SERVICIU, DEPOZITARE,
IMPREJMUIRE SI RACORD LA UTILITATI**

Faza: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispoziții generale

Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism:

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Orastie
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicat
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de construcții
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sănătatea populației
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare - privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protecția mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor

- Legea 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare – Legea locuinței.

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu - Zona intravilanul localității Orastie, județul Hunedoara.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu, prevazute în planșa nr. 2 de Reglementări urbanistice - zonificare. Prezentul Regulament local de urbanism însoțește "PLANUL URBANISTIC ZONAL", care cuprinde zona reglementată, aflată în intravilanul localității Orastie, conform planselor anexate, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Orastie. Orice documentație de urbanism ulterioară - PUZ, care schimbă concepția generală care a stat la baza "PLANULUI URBANISTIC ZONAL", în zona studiată prin acest proiect, determină modificarea PUZ, implicit RLU și aprobarea conform legii.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

În baza concluziilor și recomandărilor în urma analizării situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că intervențiile descrise în prezentul PUZ se pot realiza cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Precizari:

Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc;

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

ART.2 – Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL", în zona intravilanului localității Orastie, a fost întocmit în baza Certificatului de urbanism, nr. 38 din 06.04.2022, eliberat de către Primăria Municipiului Orastie. Acesta, cuprinde norme obligatorii pentru crearea unei locuințe, în limitele teritoriului studiat. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile RLU are statut intravilan.

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie neagră întreruptă (Limita reglementată prin PUZ) în planșele anexate, în suprafața totală de 1428 mp. Zonificarea funcțională a zonei reglementate a fost stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism, aferent P.U.G., privind asigurarea compatibilității funcțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în limita zonei studiate. Condițiile stabilite prin RLU sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în limita zonei studiate

Se aprobă de către Consiliul Local Orastie devenind act al administrației publice locale.

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

1. Autorizarea executării 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 prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor 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 executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Terenurile s-au delimitat conform PLANSEI DE INCADRARE ÎN ZONA, extras din PUG-ul intravilanului Orastie.

Suprafața studiată este terenul situat in intravilan, în suprafață de 1428,00 mp.

Zona studiată este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate in europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor incheiate de beneficiar cu societatea de salubritate care activeaza in zona.

ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Amenajarea finala cea de locuinta, imprejmuire si racordarea acesteia la utilitati ,va fi amplasata astfel :
 - 0.60 m fata de limita de NORD a proprietatii
 - 5.68 m fata de limita de SUD a proprietatii

- 12.00 m fata de limita de EST a proprietatii
- 57.54 m fata de limita VEST a proprietatii

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime de 7,50 m la cornisa .
 3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 10,85 % conform prezentului PUZ si maxim 60,00%, acceptat in zona respectiva, conform Certificatului de Urbanism.
 4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014, art.3, respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insoirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna,la constructiile invecinate .
 5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament.
- Fata de aliniamentul stradal, cea mai apropiata cladire la strada va fi amplasata la 12.00 m.
6. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insoire al spatiilor interioare.
 7. Regimul de inaltime propus va fi de parter si mansarda pentru locuinta de serviciu si de parter pentru depozit.
 8. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5.
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz,

pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la retea publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .
 - a) Imprejmuirea propusa este cu un soclu din beton, stalpi metalici si elemente traforate din lemn. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.10 – Unitati si subunitati functionale

1. Se propun doua unitati teritoriale cu functiunea de depozitare si locuinta de serviciu.
2. Utilizari permise – cladiri de locuit cu regim de inaltime parter, parter+2 etaje + mansarda, cladiri de institutii si servicii publice conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2. Profil functional admis - cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, plantatii de protectie, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spatii verzi.
3. Utilizari permise cu conditii - pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica. Pentru constructii cu un regim de inaltime mai mare decat parter+2 etaje se va intocmi un studiu volumetric cuprinzand desfasurari ale frontului construit existent care sa justifice regimul de inaltime.
4. Interdictii temporare – conform Certificatului de Urbanism, terenul este cu interdictie temporara de construire, deoarece exista in zona un risc de inundabilitate cu ape de suprafata.
5. Interdictii definitive-constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;
 - constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;

-orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului;

- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

6. Functiunile complementare zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcare
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente: fosa septica vidanjabila

CAP. 4

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1.Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

Art.1- Orientarea fata de punctele cardinale-conform art.17, anexa 3, pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicata.

Art.2- Amplasarea fata de drumurile publice

- conform prevederilor art.18 din RGU SI Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; cea mai apropiata cladire de drumul public se afla la 12.00 m distanta.

- orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face cu respectarea conditiilor impuse de Legea nr. 37/1978 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice locale;

Art.3- Amplasarea fata de aliniament-conform art.23 din RGU;

- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus; aliniamentul cladirilor, propus pentru aceasta zona este la 12.00 m fata de limita trotuarului propus a fi amenajat.

- autorizarea executarii constructiilor retrase fata de aliniament (conform Plansei reglementari urbanistice- zonificare) este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale. Pentru ca in zona nu mai exista alte constructii realizate, aliniamentul este propus prin acest proiect.

Art.4- Amplasarea in interiorul parcelei-conform art.24 din RGU si Regulilor de baza din RLU;

- in cazul in care amplasarea constructiilor ridica probleme ,se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2,00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

- in intelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatii de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecarui tip de zona pentru a putea fi construit;
- conform art.24 din RGU ,distanțele minime necesare in caz de incendiu, vor fi stabilite in functie de normele specifice;
- platformele amenajate pentru pre colectarea gunoierului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de cladiri, conform OMS nr.536/1997,cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1 - Accese carosabile

- conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2 - Accese pietonale

- conform art.26 din RGU;
- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau privata, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

4.3.Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

Art.1-Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- conform art.27 si 28 din RGU;
- in prezent zona beneficiaza de echipare in ce priveste alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu apa;
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele de utilitati, in special retea electrica;

Art.2 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiala acestora, pe baza proiectelor de specialitate ,cu avizul administratorilor acestor utilitati;
- lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.3 - Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- conform art.29 din RGU si Codului Civil.

4.4.Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1 - Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2 - Inaltimea constructiilor

- conform art.31 din RGU;
- regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona.

Art.3 - Aspectul exterior al constructiilor

- conform art.32 din RGU;
- conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:
 - conformarea volumetriei (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
 - proportii si tratare arhitecturala;
 - fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
 - evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
 - materialele de constructie adaptate functiunii de comert (textura,culoare)

Art.4 - Procentul de ocupare al terenului

- conform art.15 si anexa nr.2 din RGU

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii.

Art.1 - Parcaje

- conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Art.2 - Spatii verzi

- conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Art.3 - Imprejmuiri

- conform art.35 din RGU;
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

4.6.Reguli cu privire la protectia mediului

Art.1 - Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare europubele, care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

CAP. 5

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin proiect se propun doua subunitati teritoriala cu functiunea de “depozitare si locuinta de serviciu”.

Coeficientul de utilizare a terenului propus pentru unitatea teritorială este de 0,19.

Bilant teritorial, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	155.00 mp	10.85
2.	Platforma betonata	-	-	371.70 mp	26.03
3.	Zona verde amenajata	-	-	737.30 mp	51.63
5.	Trotuare / alei pietonale	-	-	112.00 mp	7.85
6.	Suprafata de teren cedata pentru modernizarea drumului	-	-	52.00 mp	3.64
7.	Total	1428.00 mp	100,00	1428.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1428.00 mp
- Suprafata construita depozit: 35.00 mp
- Suprafata construita desfasurata depozit: 35.00 mp
- Suprafata construita constructie locuinta de serviciu si depozitare: 120.00 mp
- Suprafata construita desfasurata constructie locuinta de serviciu si depozitare: 240.00 mp
- Suprafata construita totala: 35.00 mp + 120.00 mp = 155.00 mp

- Suprafata construita desfasurata totala: $35.00 \text{ mp} + 240.00 \text{ mp} = 275.00 \text{ mp}$

- POT existent = 0.00%

- CUT existent = 0.00

- POT propus = 10.85%

- CUT propus = 0.19

- POT maxim admis in zona = 60.00%

- CUT maxim admis in zona = 1.80

CAP. 5

CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investitii, pune in valoare un teren din intravilanul localitatii.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai Marian

Coordonator RUR,
arh. Pop Oliviu Marius



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)



ISO 37001

LL-C (Certification)

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

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
DIRECTIA ARHITECT SEF
Nr.11900/05.09.2023

RAPORT

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din din PUZ:
„LOCUINȚĂ DE SERVICIU, SPAȚIU DE DEPOZITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI” din municipiul Orăștie, strada 9 Mai, FN, jud. Hunedoara

Temeiul legal în baza caruia s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea populației pentru acest proiect de urbanism, este art.30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și turismului, nr.2701/2011. În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile din PUZ **„LOCUINȚĂ DE SERVICIU, SPAȚIU DE DEPOZITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI ”** cuprinse în proiectul nr.116/2022, elaborat de S.C Brilaco Proiect S.R.L.

Metodele și tehnicile utilizate au constat din următoarele acțiuni care sau desfasurat **simultan:** afișare la sediul primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afisarii planurilor urbanistice înregistrat cu nr.1359/31.01.2023, anunț pe site-ul Primăriei Orăștie, cu nr.de înregistrare 1355/31.01.2023, la secțiunea **C Consultare- PLANURI URBANISTICE**, notificari către vecini, înregistrate cu nr.1357/31.01.2023.

Primăria Municipiului Orăștie, în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public a asigurat informarea și consultarea populației atât în etapa cunoașterii intenției de realizare a obiectivului mai sus amintit cât și în cea de analiza a propunerilor urbanistice.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile de Plan Urbanistic Zonal: **„LOCUINȚĂ DE SERVICIU, SPAȚIU DE DEPOZITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI”** din municipiul Orăștie, str.9 Mai, FN, jud. Hunedoara

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:01.02.2023-15.02.2023(model de panou 1 din Ordin 2701/2010)

Anunțurile publicate pe pagina proprie de internet și cele afișate au fost menținute pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului și a vecinilor, etapa fiind încheiată cu raportul informării publicului Etapa I, înregistrat cu nr.2209/16.02.2023.

2. Implicarea publicului în etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare perioada- nu este cazul.

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 2701/2010), în perioada:20.02.2023 (etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului – elaborare PUZ Etapa II, înregistrat cu nr.3133/06.03.2023.

Menționez că nu am primit observații sau propuneri.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z:

Nu au fost înregistrate observații, sugestii sau propuneri din partea cetățenilor, la etapa III-a, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunțul înregistrat cu nr.3272/07.03.2023.



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)



ISO 37001

LL-C (Certification)

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

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

Data începerii informării a fost în **31.01.2023** și s-a finalizat prin anunțul de încheiere a etapelor de informare din data de **07.03.2023**.

Menționăm ca materialele scrise și grafice(planuri desenate) au rămas în continuare pe site-ul primăriei, la avizier și pe teritoriul zonei studiate.

4. Elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor.

Documentația a fost afișată pe pagina de internet a primăriei și există proces verbal de afișare la avizierul primăriei. Nu au fost înregistrate sugestii, observații sau reclamații care să conducă la modificarea materialului scris sau desenat.

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

Având în vedere parcurgerea etapelor legale până în acest moment, propunem Consiliului Local emiterea unei hotărâri privind însusirea raportului privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din P.U.Z. „, **LOCUINȚĂ DE SERVICIU, SPAȚIU DE DEPOZITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI**” din municipiul Orăștie, str.9 Mai FN, Județul Hunedoara.

ARHITECT ȘEF,
Arh.Mădălina Mutu