

HOTĂRÂREA Nr. ____/2024
privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism –
”Construire hală structură metalică, spații de depozitare și birouri P+1E în municipiul
Orăștie”, strada Armatei, f.nr., județul Hunedoara

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.277/10.01.2024 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – ”Construire hală structură metalică, spații de depozitare și birouri P+1E în municipiul Orăștie”, strada Armatei, f.nr., județul Hunedoara.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Construire hală structură metalică, spații de depozitare și birouri P+1E în municipiul Orăștie”, strada Armatei, f.nr., județul Hunedoara, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Construire hală structură metalică, spații de depozitare și birouri P+1E în municipiul Orăștie”, strada Armatei, f.nr., județul Hunedoara și Regulamentul de urbanism local aferent acestuia, conform anexelor nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6 : Prezenta hotărâre se comunică :

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

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)



ISO 37001

LL-C (Certification)

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

MUNICIPIUL ORĂȘTIE
PRIMĂRIA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 275 din 10.01.2024

RAPORT

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din PUZ:
**„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ
STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1” în mun. Orăștie,
str. Armatei, f.nr., 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 **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1” în mun. Orăștie, str. Armatei, f.nr., jud. Hunedoara**, proiect elaborat de S.C. UNBLOC PROIECT S.R.L.

Metodele și tehnicile utilizate au constat din următoarele acțiuni care s-au desfășurat **simultan**: afișare la sediul primăriei cu Proces verbal întocmit cu ocazia afișării planurilor urbanistice înregistrat cu nr. 2808/28.02.2023, anunț pe site-ul Primăriei Orăștie, cu nr. de înregistrare 2809/28.02.2023, la secțiunea **C Consultare - PLANURI URBANISTICE**, notificări către vecini, înregistrate cu nr.7807/28.02.2023.

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 analiză a propunerilor urbanistice.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile din planul urbanistic zonal **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1” în mun. Orăștie, str. Armatei, f.nr., jud. Hunedoara**:

1.Implicarea publicului în etapa pregătitoare de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare: 28.02.2023-20.03.2023(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. A fost înregistrată o sesizare din partea unor vecini, sesizare care a fost soluționată până la data de 20.03.2023, etapa fiind încheiată cu raportul informării publicului Etapa I, înregistrat cu nr.3860/20.03.2023.

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



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

din Ordin 2701/2010), în perioada: 22.03.2023-05.04.2023 (etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului – elaborare PUZ Etapa II, înregistrat cu nr.4917/06.04.2023.

Menționăm 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.5010/07.04.2023.

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 **28.02.2023** și s-a finalizat prin anunțul de încheiere a etapelor de informare din data de **07.04.2023**.

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

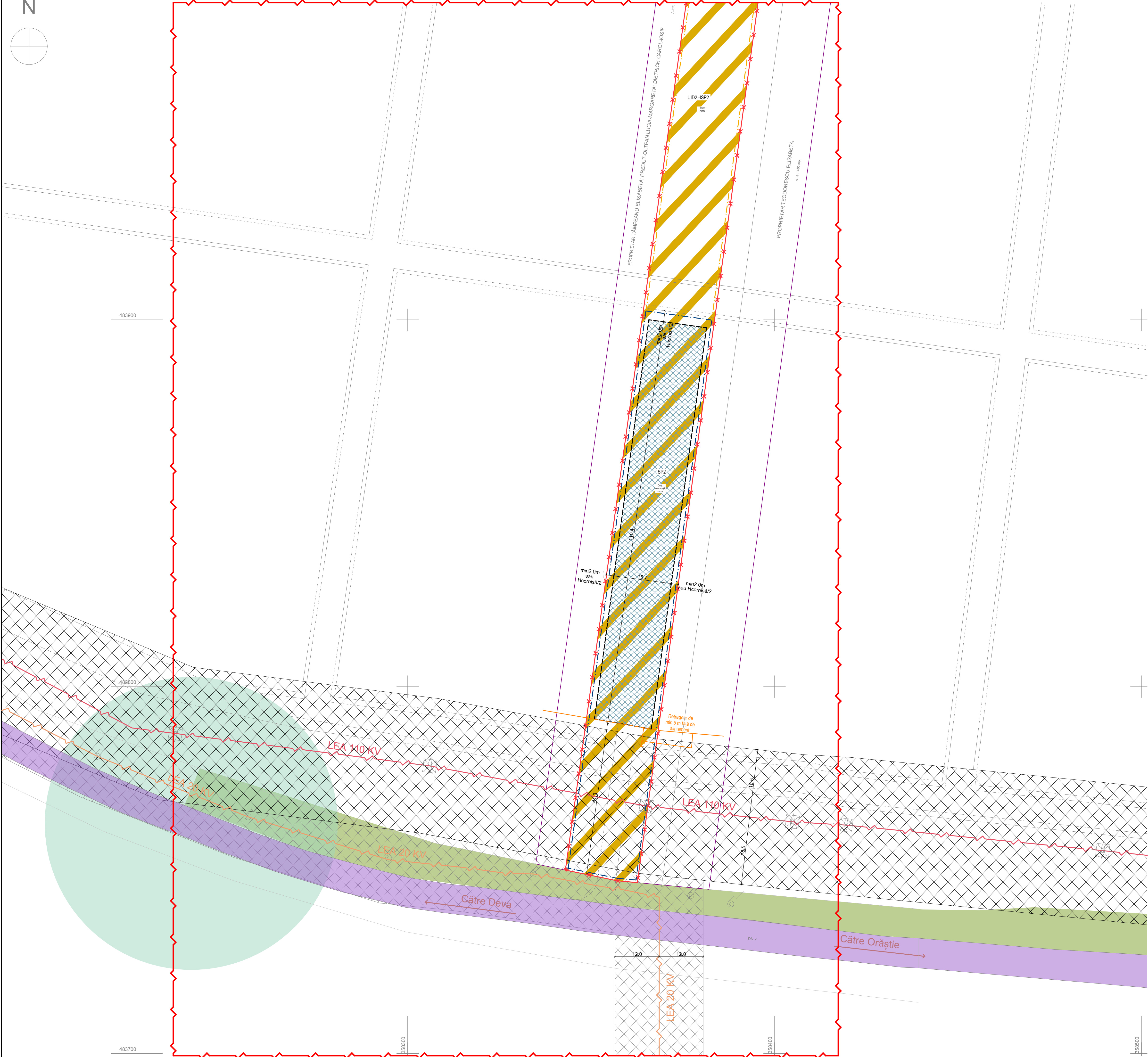
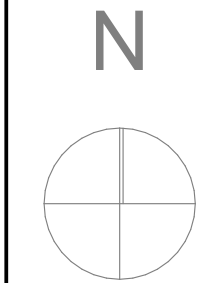
4. Elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor.

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 - **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1”** în mun. Orăștie, str. Armatei, f.nr., jud. Hunedoara.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Mădălina Mutu



ELABORARE PUZ PENTRU:

Întocmire P.U.Z. si regulament local de urbanism pentru construire hală structură metalică, spații de depozitare și birouri P+1E.

C.U. Nr.56 din 20.05.2022

C.F. 67600; Nr cad. 67600

Legendă:

Limită teritoriu propus studiat

Limită parcelă care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal

Subzonă activități mixte UID3+ISP2

Subzonă rezidențială locuințe cu regim de înălțime mic și funcțiuni complementare max. P+2 LFCm2

Subzonă spații verzi - perdele de protecție SV3

Zonă constructibilă I Zona activități mixte - Instituții și servicii publice-ISP2

Căi de comunicații propuse - Sens giratoriu - propus prin PUG Orăștie actualizat

Căi de comunicații propuse - Sens giratoriu - propus prin PUG Orăștie actualizat

Parcelare propusă ISP2 Curți construcții

Parcelare propusă teren arabil UID3-ISP2; SV2; LFCm2

Zonă de protecție LEA 220 kw

Zonă de protecție LEA 20 kw

Căi de comunicații rutiere existente

Căi de comunicații rutiere propuse prin PUG Orăștie actualizat

Căi de comunicații rutiere provizorii propuse până în momentul edificării străzilor colectoare propuse prin PUG-ul Orăștiei actualizat

Retragerea față de aliniment min. 5.0m

Bilanț teritorial propus:					
	Situație existentă m²	%	Situație propusă m²	%	Categoria de folosință propusă
Zonificare	9900m²	100%	9900m²	100%	
Subzonă activități mixte UID3+ISP2	-	-	3064 m²	30.94%	curți construcții
Subzonă activități mixte UID3+ISP2 Subzonă locuințe cu regim de înălțime mic LFCm2 Subzonă perdele de protecție SV2	-	-	6836 m²	69.06%	arabil

	Situație propusă m²	%
Subzonă activități mixte ISP2	3064 m²	100%
Zonă ocupată-construcții de comerț, administrative, financiar bancare, cultură	1225.6 m²	max. 40%
Spații verzi și zone plantate: - minim 40% din suprafața grădinilor de fațadă va fi plantată cu plantatii înalte - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme va fi acoperit cu minim un arbore la 100 m² - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime	min. 459.6 m²	min. 15%
Zonă circulații auto și pietonale - incintă	max.1378.8m²	max. 45%
Zonă parcări	2 locuri pentru S desfașurată mai mică de 400m² 6 locuri pentru S desfașurată mai mică de 600m² 40 locuri pentru S desfașurată mai mare de 600m²	max. P+4
Regim de înălțime		
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)		40%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)		2.0
H maxim cornișă		Minim 2m sau înălțimea la cornișă/2
H maxim		max.15.00 m

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	358355.042	483747.500
2	358354.267	483747.660
3	358342.998	483749.987
4	358413.535	484256.337
5	358424.579	484254.509
6	358432.101	484253.263
7	358362.608	483746.567
8	358361.786	483746.644
9	358357.010	483747.094
Suprafata totala masurata=9900mp		
Suprafata din act=9900mp		

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Verificat I
Regimentul
urbanistilor din
România RUR

arh. Marius Barbieri

S.C. UNBLOC PROIECT S.R.L.
Timișoara, Ale. Marilor Istvan Andrei
nr. 10-14, sc.B, ap.17, Jud. Timiș
Reg. Com. J25/1520/2020
Tel. 4007715487/10
E-mail: unbloc@outlook.com

Titlu proiect:
P.U.Z I SUBZONĂ MIXTĂ UID3-ISP2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SUBZONĂ LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC LFCm2
SUBZONĂ PERDELELOR DE PROTECȚIE SV2

ELABORARE PUZ PENTRU: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1E

Faza:
Aprobare și
împlementare

Planșa nr:
u03

Beneficiar:
Ghiran Ioan Sabin, Ghiran Floarea

Amplasament:
Strada Armatei/DN7, CF 67660,
Municipiului Orăștie Județul Hunedoara

Proiect nr.:
59/PUZO/2022

Specialitate:
Sef proiect
Proiectat
Desenat

Nume
arh. Valentin Dănilă-Nedelcu
arh. Valentin Dănilă-Nedelcu
arh. Valentin Dănilă-Nedelcu

Semnătura

Scara:
1:1000
Data:
Nov 2022

Titlu planșă:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1

Obiectiv: Reglementare zonă mixtă UID3-ISP2 și funcțiuni complementare

Beneficiar: Ghiran Ioan Sabin, Ghiran Floarea

Amplasament: Mun. Orăștie, Strada Armatei/DN 7, CF 67660, Jud. Hunedoara

Faza: Avizare și aprobare

Data: August 2023

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI BIROURI P+1”**, Municipiul Orăștie, DN7, nr.-, CF nr. 67600, nr. top. : 67600.

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

Art. 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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

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

- Plan Urbanistic General al Municipiului Orăștie, aprobat prin H.C.L. 18/2014, prelungit prin H.C.L 39/2019;
- Certificat de urbanism nr.56 din 20.05.2022;

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

Regulamentul Local de Urbanism anexă la "Planul Urbanistic Zonal – Întocmire P.U.Z. și regulament de urbanism pentru construire hală structură metalică, spații de depozitare și birouri P+1", parcela identificate prin CF nr. 67600, nr. top. : 67600; Intravilanul Municipiului Orăștie, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Art. 4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Orăștie, în suprafață totală de 9900m² din care se va reglementa prin prezentul P.U.Z. o suprafață de 3064 m², identificată prin CF nr. 67600, nr. top. : 67600;

Cap. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 5. Obiective și modalități de operare

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

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

Art. 6. Utilizări permise:

Zona ISP2 depozitare + Instituții și servicii publice

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere nepoluante;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafelele etc.; sport și recreere;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate;

Art. 7. Utilizări permise cu condiții:

Zona ISP2 depozitare + Instituții și servicii publice

- Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

Art. 8 Interdicții definitive de construire:

Sunt interzise următoarele în zona ISP2:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; creșterea animalelor;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

Cap. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 9. Resursele subsolului

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

Art. 10. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea execuției construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

Se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane.

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

Art. 12. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 (actualizată) privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/2003 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Art. 13. Expunerea la riscuri naturale

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

Art. 14. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/12/09/1997.

Art. 15. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

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

Art. 16. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 17. Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 18. Amplasarea față de drumuri publice

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

Art. 19. Amplasarea față de aliniament

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

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

Art. 20. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor se va realiza la o distanță de 5m față de limita de proprietate sudică/aliniament, respectând astfel aliniamentul propus prin P.U.G.-ul Municipiului Orăștie.

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

- funcțiuni: **ISP2 Zonă activități mixte - Zonă ocupată de construcții de comerț, administrative, financiar bancare, cultură, depozitare mic-gros;** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
- procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 40%;** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
- coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 2.0;** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
- regim de înălțime maxim propus: **Maxim P+4;** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
- H cornișă = **Minim 2m sau înălțimea la cornișă/2,** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
- H comană = **Maxim 15.00m** – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie

Se va respecta retragerea față de limitele laterale:

- Minim 2.00m sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă pe latura de est a terenului; – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie
- Minim 2.00m sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă pe latura de vest a terenului; – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie

Se va respecta retragerea față de limita posterioară:

- Minim 3.00m sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă pe latura de Nord care este spatele parcelei/limita posterioară. – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie

Spații verzi minim 15,00% - conform P.U.G.-ul – Conform P.U.G.-ul Municipiului Orăștie

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

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Pentru zona mixtă reglementată, accesul pietonal cât și cel auto se va realiza provizoriu din DN7, iar după edificarea drumului colector reglementat prin P.U.G.-ul Orașției accesul auto se va modifica astfel încât accesul în incintă se va face din drumul colector.

Art. 22. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată.
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 24. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

Art. 25. Alimentare cu apă, canal

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

Art. 26. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie în condesație alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Art. 27. Rețea de gaze naturale

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

Art. 28. Alimentarea cu energie electrică

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

Art. 29. Telecomunicații

- Pentru construcțiile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere.

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

Art. 30. Unificări

- După aprobarea PUZ, parcela va fi împărțită în doua parcele precum:
 - Parcela din sud reglementată prin prezentul P.U.Z. va avea funcțiunea de administrative, financiar-bancare, cultură, comerț, depozitare mic-gros în cadrul subzonei mixte ISP2 și categoria de folosință de curți-construcții.
 - Parcela din nord se va reglementa conform P.U.G. ca subzona mixtă UID2-ISP2, subzone locuințe de dimensiuni mici și funcțiuni complementare LFC2m respectiv subzone spații vezri – perdele de protecție SV3 și va avea categoria de folosință de teren arabil (categoria de folosință existentă/actuală)

Art. 31. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime a construcțiilor este:
 - P+4E, cu Hcornișă - Minim 2m sau înălțimea la cornișă/2 și Hcomă - maxim 15m - conform P.U.G.-ul Municipiului Oraștie;

Art. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

depreciază aspectul general al zonei; autorizarea execuției construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- Se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

b) Fațade

- este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;
- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

c) Acoperișuri

- Acoperișul va fi de tip mixt terasă și șarpantă.

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

Art. 33. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Nu se vor amenaja parcaje în spațiile verzi de aliniament;

Art. 34. Spații verzi și plantate

- Pentru funcțiunea de depozitare mic-gros, se va asigura un minim de 15% de spațiu verde echivalent a 459.6m². Spațiul verde din față va fi plantat cu plante înalte pe o suprafață de minim 40%, terenul care nu este acoperit de platforme și construcții va avea minim un arbore la 100 m² iar parcajele auto vor avea minim 1 copac la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 înălțime - Confor P.U.G.-ul Municipiului Oraștie.

Art. 35. Împrejurii

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

Art. 36. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

Bilanț teritorial propus:					
	Situație existentă m²	%	Situație propusă m²	%	Categoria de folosință propusă
Zonificare	9900m²	100%	9900m²	100%	
Subzonă activități mixte UID3-ISP2	-	-	3064 m²	30.94%	curți construcții

Subzonă activități mixte UID3+ISP2 Subzonă locuințe cu regim de înălțime mic LFCm2 Subzonă perdele de protecție SV2	-	-	6836 m ²	69.06%	arabil
			Situație propusă m²	%	
Subzonă activități mixte ISP2			3064 m ²	100%	
Zonă ocupată construcții de comerț, administrative, financiar bancare, cultură			1225.6 m ²	max. 40%	
Spații verzi și zone plantate: - minim 40% din suprafața grădinilor de fațadă va fi plantată cu plantații înalte - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme va fi acoperit cu minim un arbore la 100 m ² - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime			min. 459.6 m ²	min. 15%	
Zonă circulații auto și pietonale - incintă			max.1378.8m ²	max. 45%	
Zonă parări			2 locuri pentru S desfășurată mai mică de 400m ² 6 locuri pentru S desfășurată mai mică de 600m ² 40 locuri pentru S desfășurată mai mare de 600m ²		
Regim de înălțime			max. P+4		
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)			40%		
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)			2.0		
H maxim cornișă			Minim 2m sau înălțimea la cornișă/2		
H maxim coamă			max.15.00 m		

IV. CONCLUZII

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

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

Întocmit,

arh. Valentin Dănilă-Nedelcu

Urbanism/Verificat specialist RUR:

arh. Marius Barbieri

August 2023