

HOTĂRÂREA Nr. /2026

**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism
– Parcelare teren și construire locuințe, Strada Dealul Mic, Nr.129 B, Municipiul
Orăștie, Județul Hunedoara**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.8037/15.05.2026 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism – Parcelare teren și construire locuințe, Strada Dealul Mic, Nr.129 B, 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 – Parcelare teren și construire locuințe, Strada Dealul Mic, Nr.129 B, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Parcelare teren și construire locuințe, Strada Dealul Mic, Nr.129 B, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, conform anexelor nr.2 și 3 la prezenta hotărâre.

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

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

Art.5 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul Municipiului Orăștie și Direcția Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat - Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru imobiliar 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 și și Administrarea Domeniului public și privat – Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru imobiliar;
- 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
și Administrarea Domeniului public și privat
Nr. 7879/13.05.2026

RAPORT CONSULTARE POPULAȚIE

“PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE”,
str. Dealul Mic, nr. 129B, CF nr. 64159 Orăștie - teren intravilan.

Temeiul legal în baza căuia s-a întocmit Raportul consultării populației pentru acest proiect de urbanism, este art. 39 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, nr. 2701/2011 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectiv, art. 50, alin. (1) din HCL nr. 47 din 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din municipiul Orăștie.

În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului (Etapetele I și II) pentru propunerile din Planul urbanistic zonal - “PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE”, str. Dealul Mic, nr. 129B, CF nr. 64159 Orăștie - teren intravilan, elaborate de S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L., arh. urb. Mihai Radu:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare – Etapa I: 28.10.2025-13.11.2025 (model de panou 1 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 18.827/14.11.2025.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – Etapa II: 05.03.2026-19.03.2026 (model de panou 2 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 4426/20.03.2026.

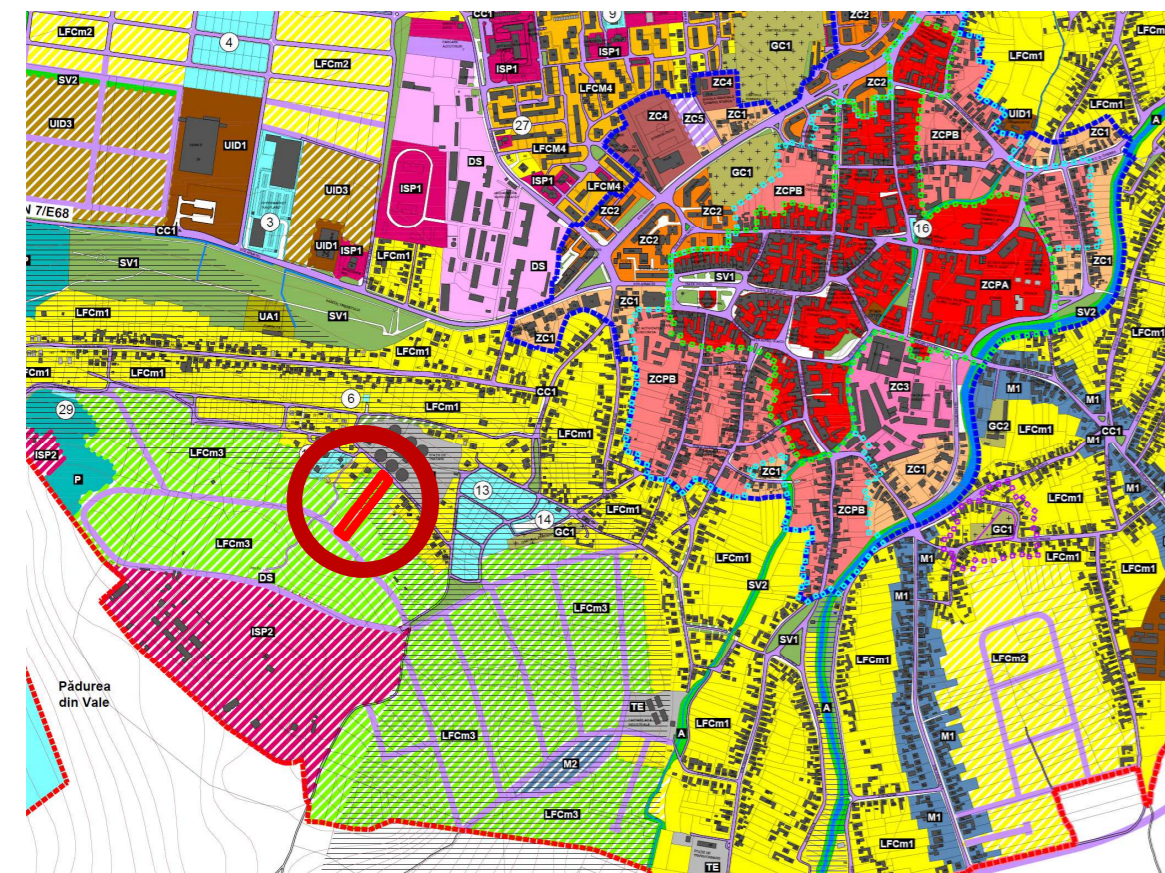
Menționăm că nu am primit observații sau propuneri și materialele scrise și grafice (planuri desenate) au rămas în continuare pe site-ul primăriei, la avizier și pe teritoriul zonei studiate.

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 consultării populației asupra propunerilor din Planul Urbanistic Zonal - “PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE”, str. Dealul Mic, nr. 129B, CF nr. 64159 Orăștie - teren intravilan.

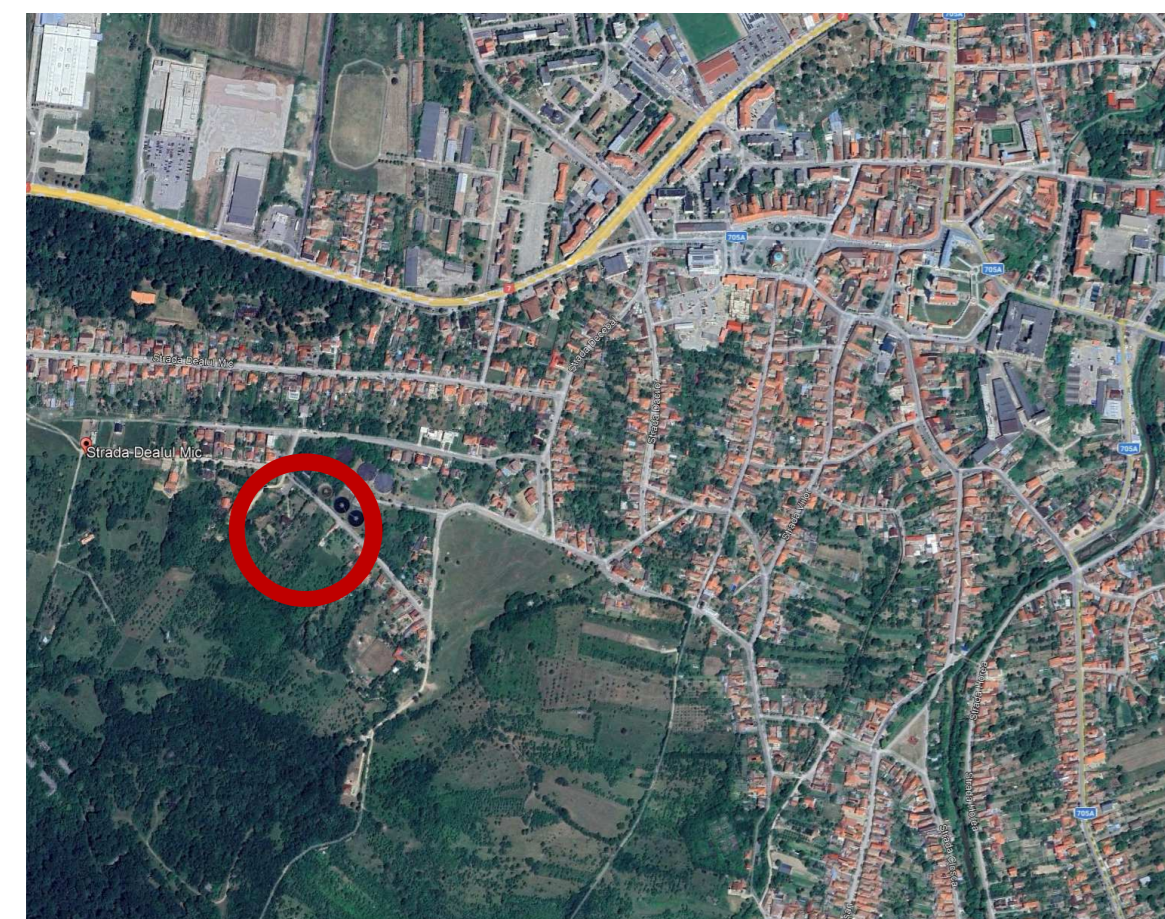
ARHITECT ȘEF,
Arh. Mădălina Mutu

02. REGLENTARI URBANISTICE



- ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE / UTR-URI**
- ZCP ZCPA: SUBZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ MONUMENTE ISTORICE DE IMPORTANȚĂ NAȚIONALĂ "A"
 - ZCP ZCPB: SUBZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ MONUMENTE ISTORICE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ "B"
 - ZC ZC1: SUBZONA MIXTĂ CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME - MAX. P+2
 - ZC ZC2: SUBZONA MIXTĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - MAX. P+4
 - ZC ZC3: SUBZONA PROPUȘĂ PENTRU RESTRUCTURARE
 - ZC ZC4: SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
 - ZC ZC5: SUBZONA PARKING SUPRAETAJAT PROPUS
 - ISP ISP1: SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE EXISTENTE
 - ISP ISP2: SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUȘE
 - ISP ISP3: SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUȘE - ARSENAL PARK
 - LFC LFCm1: SUBZONA LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE - MAX. P+2
 - LFC LFCm2: SUBZONA LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUȘE PE TEREN PLAT - MAX. P+2
 - LFC LFCm3: SUBZONA LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUȘE PE TEREN ÎN PÂNȚĂ - MAX. P+2
 - LFC LFCm4: SUBZONA LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE - MAX. P+4
 - M M1: SUBZONA MIXTĂ EXISTENTĂ (LFCm1 + ISP1)
 - M M2: SUBZONA MIXTĂ PROPUȘĂ (LFCm2 + ISP2)
 - UA UA1: SUBZONA UNITĂȚI AGRICOLE EXISTENTE
 - UA UA2: SUBZONA UNITĂȚI AGRICOLE PROPUȘE
 - UI UI1: SUBZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE EXISTENTE
 - UI UI2: SUBZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE PROPUȘE
 - UI UI3: SUBZONA MIXTĂ PROPUȘĂ (UI2 + ISP2)
 - SV SV1: SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE / PARCURI / ALINAMENTE EXISTENTE
 - SV SV2: SUBZONA SPAȚII VERZI - PERELE DE PROTECȚIE ȘI PE MALUL CURSURILOR DE APĂ
 - SV SV3: SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE, AGREMENT PROPUȘE
 - GC GC1: SUBZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE EXISTENTE
 - GC GC2: SUBZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - SALUBRITATE
 - CC CC1: SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PIETONALE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE EXISTENTE
 - CC CC2: SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - IE: ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
 - A: ZONA APE
 - DS: ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - TA: ZONA TERENURI AGRICOLE - VEZI ȘI PLANȘA IT
 - P: ZONA PARCURI - VEZI ȘI PLANȘA IT
 - M: ZONA TERENURI REPRODUCTIVE ÎN EXTRAVILAN - VEZI PLANȘA IT
 - SA: ZONA SITURI ARHEOLOGICE ÎN EXTRAVILAN
 - ⊙: ZONA PUZURI ȘI PUZ-URI AVIZATE

AMPLASAMENT



AMPLASAMENT

POZE SITUAȚIA EXISTENTĂ

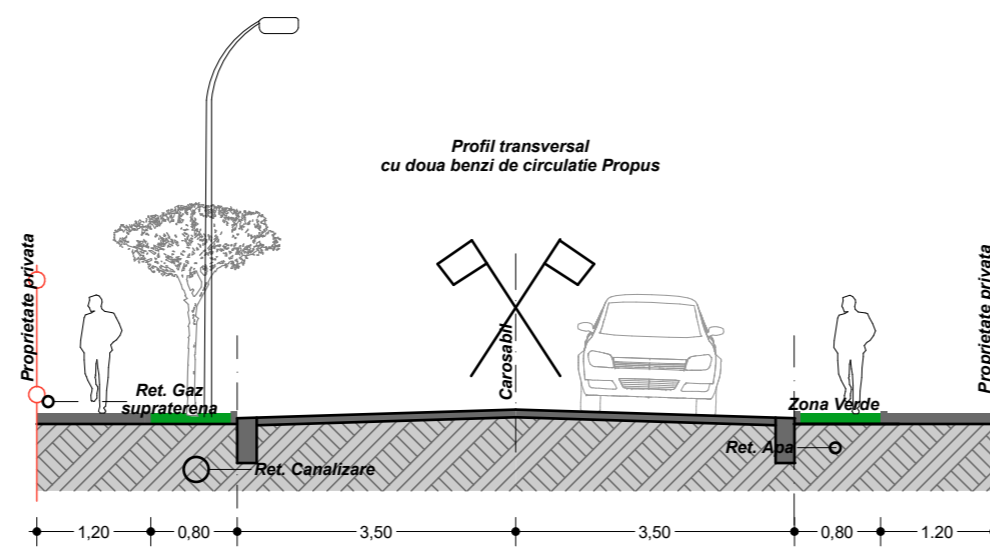


LEGENDA:

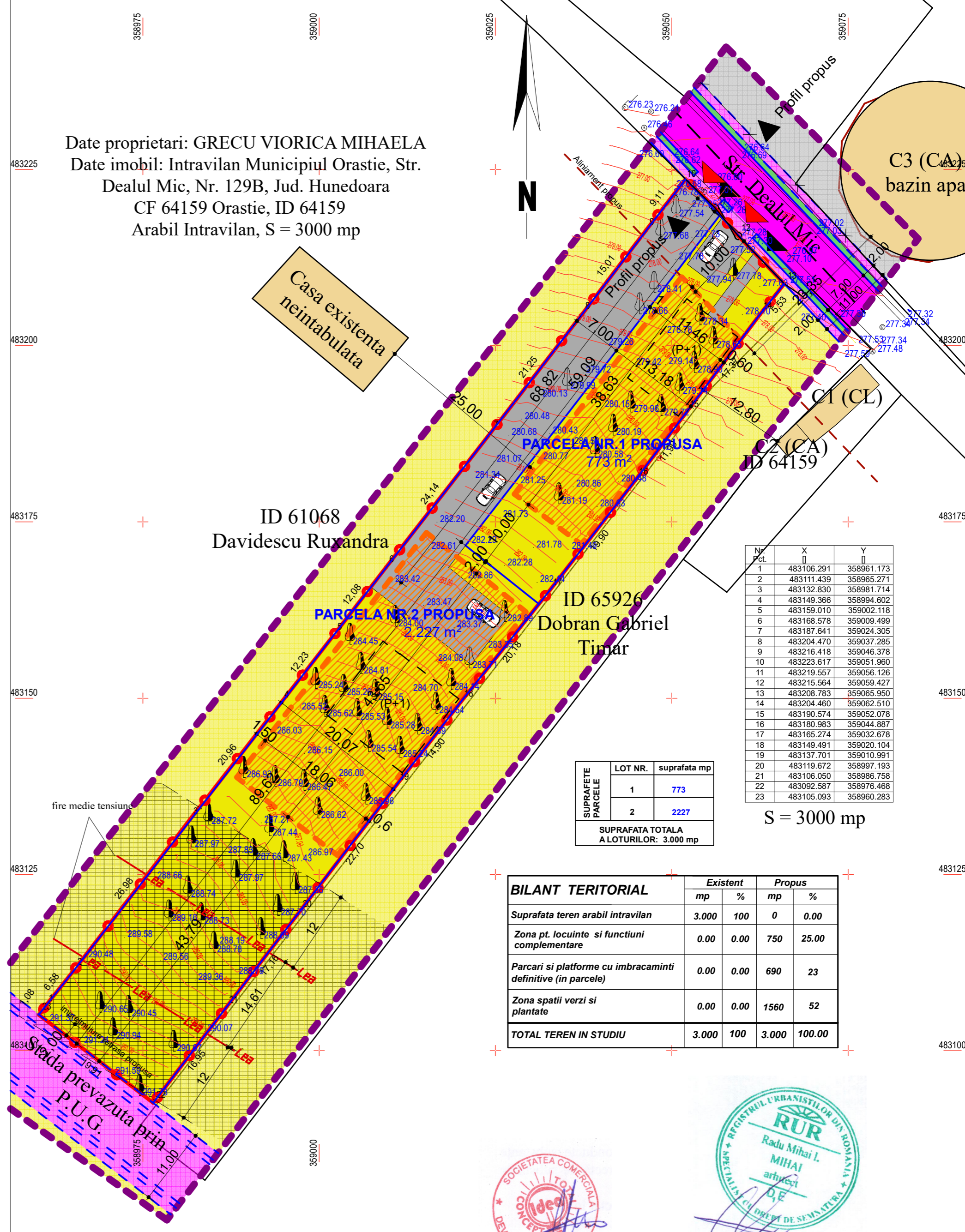
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI ANALIZATE
 - LIMITA TEREN P. U.Z.
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA LOTURI EXISTENTE
 - LIMITE LOTURI PROPUȘE
 - LIMITE POSIBILITĂȚII EXTINDERE
 - LIMITA EDIFICABIL CONSTRUCTII

- ZONIFICARE**
- ARABIL INTRAVILAN
 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - CONSTRUCȚII PROPUȘE
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE
 - PLATFORME, ALEI PIETONALE/AUTO
 - ZONE VERZI
 - ZONE protecție culoar LEA
 - ACESE AUTO/PIETONAL

BENEFICIARI:
Orăstie, str. Dealul Mic, nr. 129 B, CF 64159 prop. GRECU VIORICA MIHAELA



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI:
POT max. = 25%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:
CUT max. = 0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX: P+1 (max 7 m)



Nr. Pct.	X	Y
1	483106.291	358961.173
2	483111.439	358965.271
3	483132.830	358981.714
4	483149.366	358994.602
5	483159.010	359002.118
6	483168.578	359009.499
7	483187.641	359024.305
8	483204.470	359037.285
9	483216.418	359046.378
10	483223.617	359051.960
11	483219.557	359056.126
12	483215.564	359059.427
13	483208.783	359065.950
14	483204.460	359062.510
15	483190.574	359052.078
16	483180.983	359044.887
17	483165.274	359032.678
18	483149.491	359020.104
19	483137.701	359010.991
20	483119.672	358997.193
21	483106.050	358986.758
22	483052.587	358976.468
23	483105.093	358980.283

SUPRAFETE PARCELE	LOT NR.	suprafata mp
1	773	
2	2227	
SUPRAFATA TOTALA A LOTURILOR:		3.000 mp

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	3.000	100	0	0,00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	750	25,00
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive (in parcele)	0,00	0,00	690	23
Zona spatii verzi si plantate	0,00	0,00	1560	52
TOTAL TEREN IN STUDIU	3.000	100	3.000	100,00

VERIFICATOR, EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARHITECTURA ȘI URBANISM Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sîrbuza, nr. 1, Tel: 0765-459383 CUI: 35568187, Reg. Com. J40136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com Web: totalideaconcept.webnode.ro <small>Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau retransmis fără acordul nostru.</small>				Beneficiar: GRECU VIORICA MIHAELA str. Eroilor, bl. E, sc. C, et. 3, ap. 9, jud. HD
ȘEF PROIECT	arh. Mihai Radu	SEMNAȚURA	SCARA: 1:500	PROIECT SIMBOL: 214
PROIECTAT	arh. Mihai Radu		DATA: 2025	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT/DESENAȚ	arh. Mihai Radu			PLANȘA: A 02



VOLUMUL II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.	214 / 2026
Denumire proiect:	P.U.Z. – „PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE”
Amplasament:	Mun Orastie, strada Dealul Mic, Nr. 129B, C.F. Nr. 64159, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN
Beneficiari:	GRECU VIORICA MIHAELA, Mun. Orastie, str. Eroilor, bl. E, sc. C, et. -, ap. 9, Jud. Hunedoara
Proiectant de specialitate:	S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187 coordonator RUR Arh. Mihai Radu
Telefon proiectant:	076-5459383
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.
Data executării	Februarie 2026

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal ‘‘PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE’’ – parcelele cu nr. Cad. Nr. **CF. nr. 64159**, intravilan Orastie, Județul Hunedoara și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- 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.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent cu nr. 149/1998, aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean/local Deva cu nr.223/1999.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE”

– **parcelele cu nr. cad. CF. nr. 64159, intravilan mun. Orastie, Județul Hunedoara** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Orastie, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Local.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al mun. Orastie, jud. Hunedoara, constituită din parcela în suprafață totală de 3.000 mp identificate prin CF.

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

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan



- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
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: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise 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 prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Autoritățile de la nivel central vor identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Hunedoara, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții



- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 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.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. 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.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. 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 în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.



3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul mun. Orastie și face parte din teritoriul administrativ al mun. Orastie. La nivelul terenului studiat în suprafață de 3.000 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime max. P+1.

2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Institutii si servicii publice
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

3. SERVICII DE INTERES GENERAL:

Zonă cu caracter urban, ocupată cu funcțiuni de servicii, etc.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Pentru UTR-ul **LFCm3**- Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse pe teren in panta (P-P+2)..

Pentru loturile propuse PUZ:

- locuințe individuale propuse cu maxim P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);
- activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- realizarea este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Pe suprafata lotului 2 propus sunt interdictii temporare date de prezenta LEA, se vor respecta culoarele de protectie ale acestora conform avizului obtinut.

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activități:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;



- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine);
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

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

- Condițiile de amplasare se stabilesc prin PUZ,;
- retras față de aliniament pe direcția N-E (Parcela nr.1) cu **10 m**;



- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,5 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea construcțiilor se va face respectând zona edificabila din planșa **nr. A02** conținând “Reglementări Urbanistice”.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- se va respecta o distanță de **min 3 m** între corpurile de clădire de pe aceeași parcela fiind excluse clădirile parter tip anexa de la acesta prevedere.
- retragerea față de limita laterala de Sud-Est va fi de **minim 0,6 m** la ambele parcele;
- retragerea față de limita laterala de Nord-Vest va fi de **minim 1 m** la Parcela 1 și **minim 1,5 m** la Parcela 2.

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

- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00 m** (parcela nr.1), respectiv **43,79 m** (parcela nr.2)

4.1.6. Implantarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile, Accese pietonale

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.



- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi/ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/3 apartamente sau 1 mp/locuință.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă * LFCm4		Dimensiune minimă în țesut tradițional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone LFCm5, LFCmv	
	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m



Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolată	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

*) conform Regulamentului General de Urbanism

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+1 (7,00 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de paștise sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut- decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.).
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- la construcțiile noi și la reafadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
- fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;



- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile;
- se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;
- firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- mascările elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

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

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare:

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

POT maxim =25 %;

CUT max: 0,5

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;
- Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 1 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp; min. 2 mp/locuitor.**

4.5.3. Împrejmuiri

- Nu este permisă vopsirea lor în culori tipătoare;



- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaje nepotrivit.
- împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

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

4.6. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	3.000	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	750	25.00
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive (in parcele)	0.00	0.00	690	23
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	1560	52
TOTAL TEREN IN STUDIU	3.000	100	3.000	100.00

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Intocmit
Arh. Mihai Radu

Coordonator
Arh. Mihai Radu



