

HOTĂRÂREA Nr. /2025

**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism –
“Construire secție producție, depozitare, desfacere carne și preparate din carne” în
municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f.nr., județul Hunedoara**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.19077/19.11.2025 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism – “Construire secție producție, depozitare, desfacere carne și preparate din carne” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, 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 secție producție, depozitare, desfacere carne și preparate din carne” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f.nr., județul Hunedoara, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – “Construire secție producție, depozitare, desfacere carne și preparate din carne” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f.nr., 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 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. 19.016/18.11.2025

RAPORT CONSULTARE POPULAȚIE

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din Planul urbanistic zonal:
“CONSTRUIRE SECȚIE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE ȘI PREPARATE
DIN CARNE” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f. nr.,
județul Hunedoara, CF nr. 63384 Orăștie

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 (Etapale I și II) pentru propunerile din Planul urbanistic zonal - “CONSTRUIRE SECȚIE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE ȘI PREPARATE DIN CARNE” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f. nr., județul Hunedoara, elaborate de S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L., arh. urb. Radu Mihai:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare – Etapa I: 04.08.2025-15.08.2025 (model de panou 1 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 13372/18.08.2025.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – Etapa II: 01.09.2025-15.09.2025 (model de panou 2 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 14977/16.09.2025.

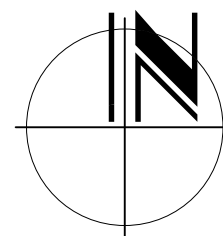
Menționăm că nu am primit observații sau propuneri și materialele scrise și grafice (planuri desenate) au rămas în continuare pe site-ul primăriei, la avizier și pe teritoriul zonei studiate.

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 P.U.Z - “CONSTRUIRE SECȚIE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE ȘI PREPARATE DIN CARNE” în municipiul Orăștie, str. Nicolae Titulescu, f. nr., județul Hunedoara.

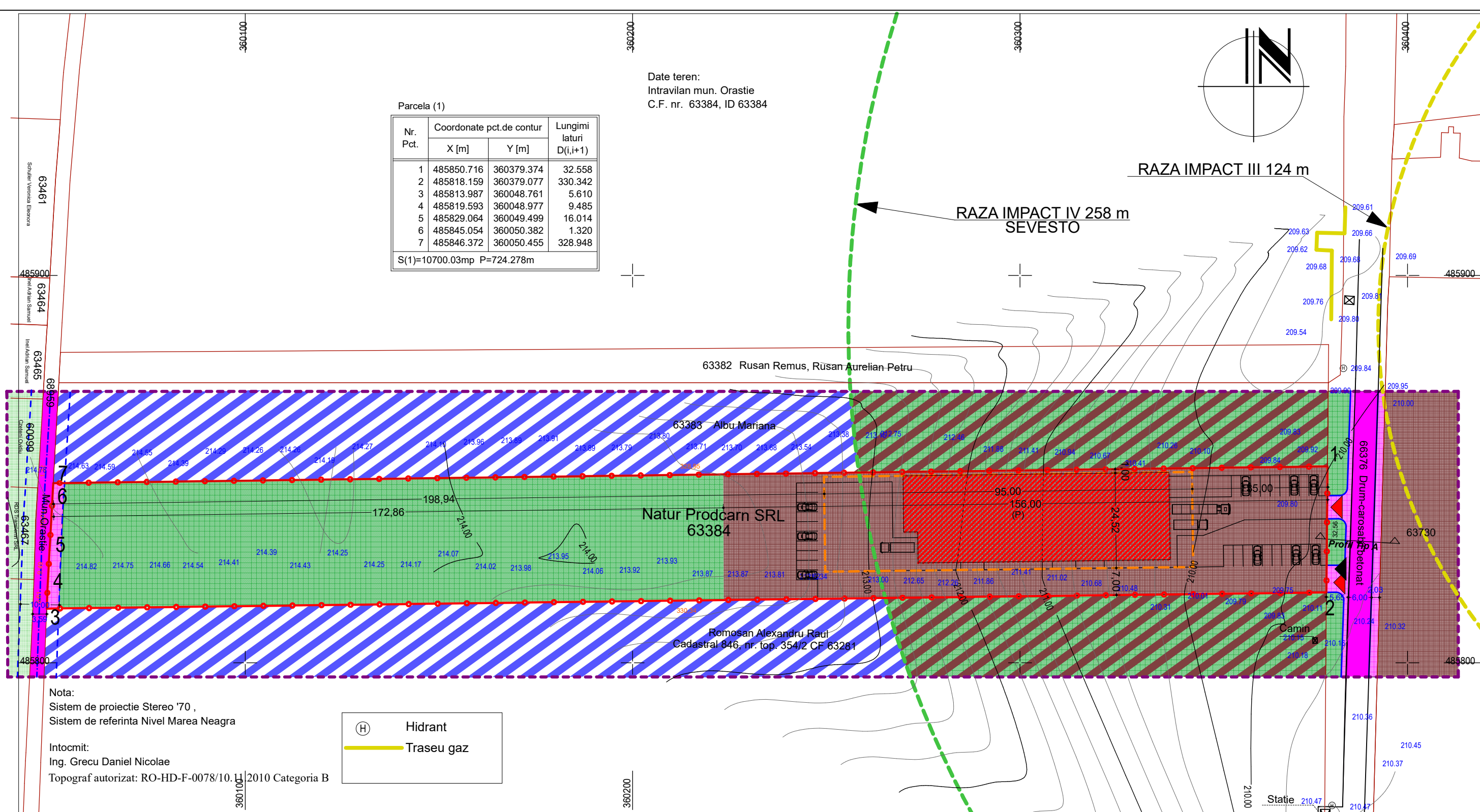
ARHITECT ȘEF,
Arh. Mădălina Mutu

Date teren:
Intravilan mun. Orastie
C.F. nr. 63384, ID 63384



RAZA IMPACT III 124 m

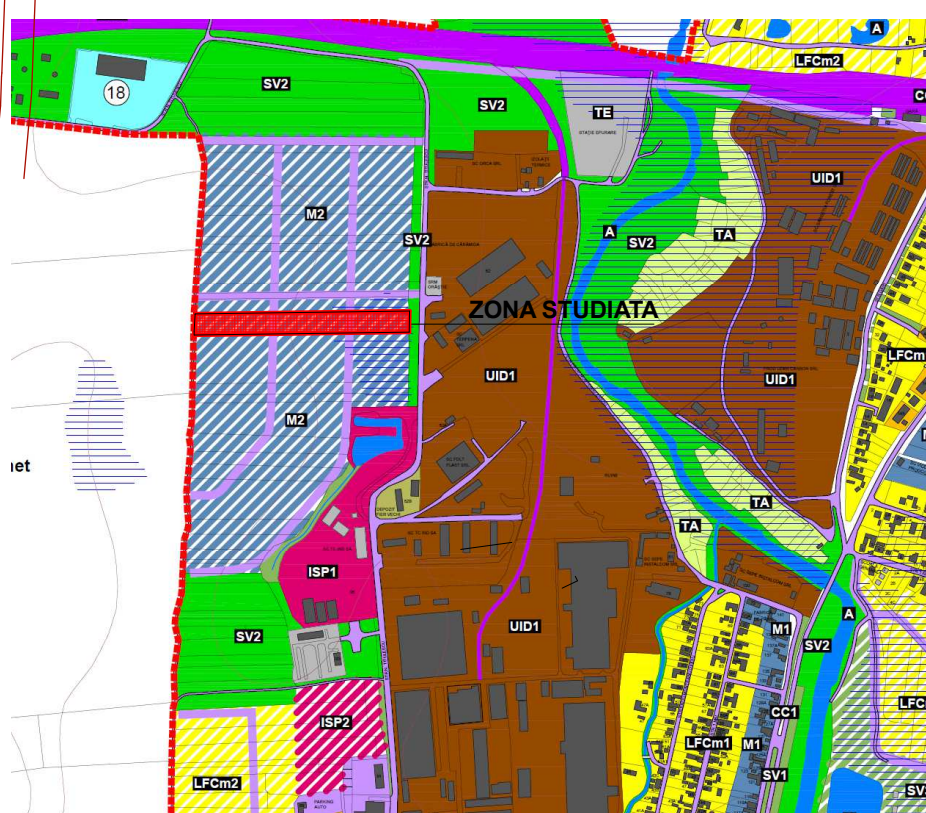
RAZA IMPACT IV 258 m
SEVESTO



Nota:
Sistem de proiectie Stereo '70 ,
Sistem de referinta Nivel Marea Neagra

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

H Hidrant
 Traseu gaz



- | ZONE ȘI SUZORNE FUNCȚIONALE / UTR-URI | |
|--|---|
|  ZCZ
 ZCZ2 | SUBZONA CENTRALA PROTEJATA MONUMENTE ISTORICE DE IMPORTANTA NATIONALA "A"
SUBZONA CENTRALA PROTEJATA MONUMENTE ISTORICE DE IMPORTANTA LOCALA "A" |
|  ZC
 ZCZ
 ZCZ2
 ZCZ3
 ZCZ4 | SUBZONA MARE CU REGIM DEZ DE BALNARE - MAX 1
SUBZONA MARE CU REGIM MEDIU DE BALNARE - MAX P+4
SUBZONA PROTEJATA PENTRU RECREATIVITATE
SUBZONA INSTITUTU SI SERVICII PUBLICE
SUBZONA PARKING SUPRAALTIMAT PROPIU |
|  SP
 SP2
 SP3 | SUBZONA INSTITUTU SI SERVICII PUBLICE EXISTENTE
SUBZONA INSTITUTU SI SERVICII PUBLICE PROPIE
SUBZONA INSTITUTU SI SERVICII PUBLICE - ARSEAL PUBLIC |
|  L.C
 L.C2
 L.C22
 L.C24 | SUBZONA LOCURTE CU REGIM DEZ DE BALNARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE
SUBZONA LOCURTE CU REGIM DEZ DE BALNARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPIE
SUBZONA LOCURTE CU REGIM DEZ DE BALNARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPIE
SUBZONA LOCURTE CU REGIM DEZ DE BALNARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTE |
|  M
 M2 | SUBZONA MARE EXISTENTA (LUNG + SP2)
SUBZONA MARE PROPIUA (LUNG + SP2) |
|  IC
 IC2 | SUBZONA UNITATI AGRICOLE EXISTENTE
SUBZONA UNITATI AGRICOLE PROPIE |
|  UD
 UD2
 UD3 | SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE EXISTENTE
SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE PROPIE
SUBZONA MARE PROPIUA (LUNG + SP2) |
|  SV
 SV2 | SUBZONA APA VEZI PUBLICE - AGENTIE DE PROTECTIE / ALIMENTARE EXISTENTE
SUBZONA APA VEZI - REZERVAT DE PROTECTIE SI PENTRU CURATORUL DE APA
SUBZONA APA VEZI PUBLICE - AGENTIE PROPIE |
|  GC
 GC2 | SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA - CENTRE EXISTENTE
SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA - SALUBITATE |
|  CC
 CC2 | SUBZONA CAI DE COMUNICATIE AUTERNA, PITONALE SI CONSTRUCTII APARTINENTE EXISTENT
SUBZONA CAI DE COMUNICATIE AUTERNA SI CONSTRUCTII APARTENE |
|  TE
 TE2 | CONZONA CONSTRUCTII APARTINENTE LOCURILOR TEHNICO-EDILITARE
CONZONA APE |
|  DA
 DA2 | CONZONA TERENURI CU DESTINATIE PROTECTIE
CONZONA TERENURI AGRICOLE - VEZI P+PLANSAT P |
|  PA
 PA2 | CONZONA PADURI - VEZI P+PLANSAT P
CONZONA TERENURI INERPRODUCTIVE IN EXTRAVILAN - VEZI P+PLANSAT P |
|  IA
 IA2 | CONZONA STURI AERODROMICE SI TERAVILAN
CONZONA LOCALITATI SI PADURI AGRICOLE |

CARACTERISTICI COMPARTIMENT DE INCENDIU		
SUPRAFATA CONSTRUITA		2.327 mp
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	III	aria max. 2500 mp
NUMAR COMPARTIMENTE DE INCENDIU		I
REGIMUL MAXIM DE INALTIME		P+1

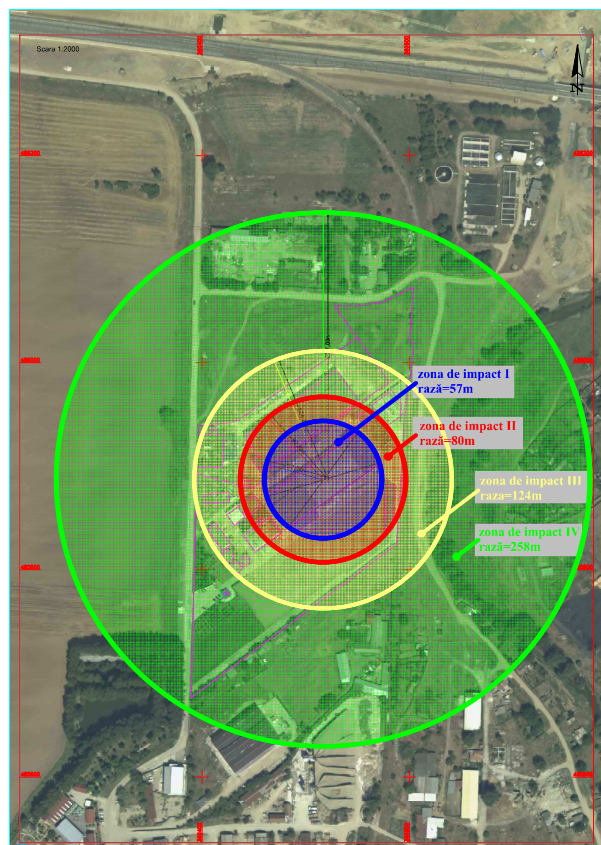
Grade de rezistență la foc

- Condițiile minime pe care trebuie să le îndeplinească elementele principale ale construcției (compartimentul de incendiu) astfel încât întreaga construcție sau compartiment să poată fi incendiată într-un anumit grad de rezistență la foc, sunt precizate în tabelul coresp. Normativ 118 în cazul în care la autoritatea clădirilor nu se respecta gradul de rezistență la foc din avizul inițial de amplasare în parcelă se va solicita un nou aviz.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	10.700	100	0	0.00
Zona pt. functiuni industriale si de depozitare	0.00	0.00	2.327	21.75
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	97	0.91
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive in parcela	0.00	0.00	2.200	20.56
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	6.076	56.78
TOTAL TEREN IN STUDIU	10.700	100	10.700	100.00

PLANUL CU ZONELE DE COMPATIBILITATE TERITORIALĂ caz Terpena - mun. Orăştie
 planşă rezultată în urma întrunirii comisiei pentru stabilirea compatibilităţii teritoriale în jurul obiectivelor de tip SEVESO, întrunire încheiată
 cu procesul verbal înregistrat în cadrul Primăriei Municipiului Orăştie cu nr. 4418 din 17.03.2025

suprapunere peste ortofotoplan
marcarea zonelor de impact conform Tabelului nr. 11, rândul cu nr. crt. 6



În conformitate cu prevederile Art. 10 din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de surse potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, metodologie aprobată prin Ordinul nr. 3710/12/22/99/2017, se stabilesc următoarele categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;
2. tip B: a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

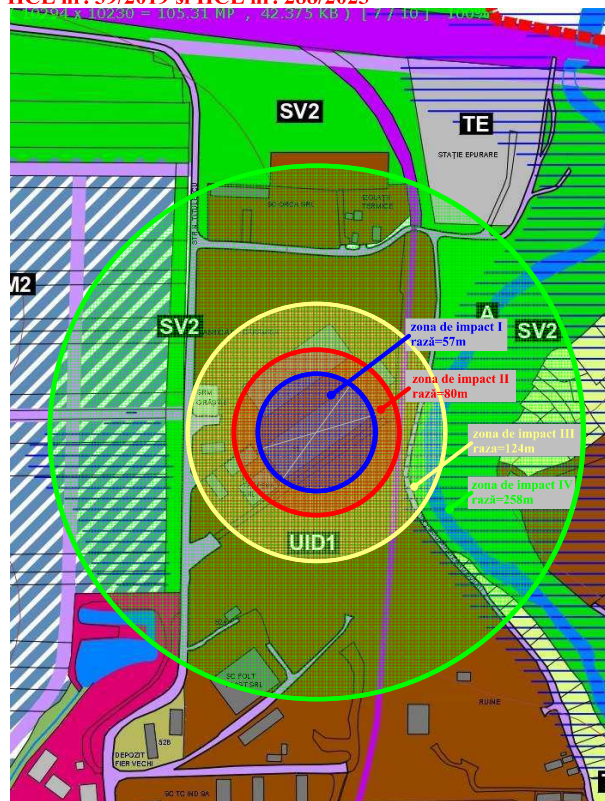
b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

Anexa nr. 3 - Matrice de compatibilitate tehnico-sau din cadrul nr. 376/02.12.2014/2017						
TABEL 1 - Matrice de compatibilitate tehnice fara alternative construite						
Fabricarea (construcția)	Zone de impact					
	Baza zonei IV	Baza zonei II/1	Baza zonei II/2	Baza zonei II	Baza zonei I	
	verdeții	verdeții	verdeții	parc de	mortalitate	
	irrigabile	irrigabile	mortalitate	ridicării	ridicării	
	no	no	no	no	no	
13°-3°-18°-4°	A	A	A	A	A	A
15°-4°-18°-5°	AB	A	A	A	A	A
15°-18°-6°	ABC	AB	A	A	A	A
< 15°-4°	ABCD	ABD	AB	AB	AB	AB

Conform Anexa nr. 3 - Matricea de compatibilitate teritorială din Ordinul nr. 3710/1212/99/2017, TABEL 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită, categoriile de construcții si zone functionale se aplică după cum urmează asupra zonelor de impact:

- tipul A - se aplică zonelor de impact IV, III, II și I
- tipul B - se aplică zonei de impact IV

suprapunere peste plansa cu Reglementări urbanistice
aferea Planului Urbanistic General al mun. Orăştie aprobat
prin HCL nr. 18/2014, prelungit prin HCL nr. 3/2019,
HCL nr. 39/2019 si HCL nr. 288/2023



Conform PUG mun. Orăştie, unităţile teritoriale de referinţă peste care se suprapun zonele de impact IV, III, II si I sunt următoarele:

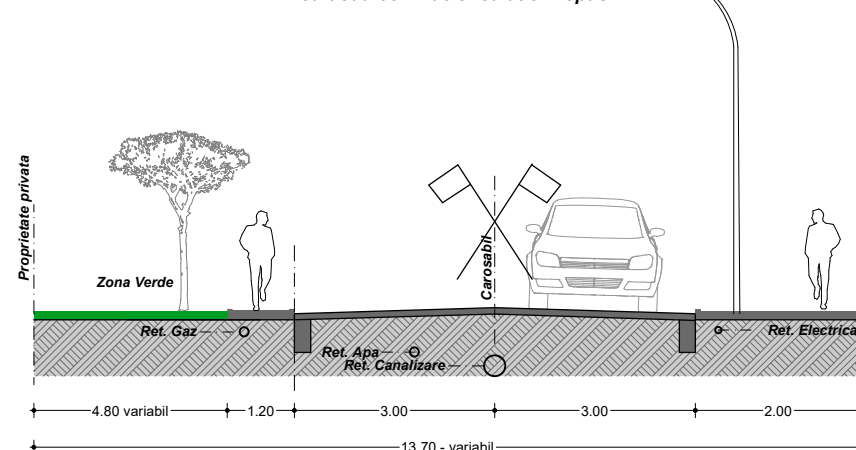
UID1 - Zona unităților industriale /depozitare existente
M2 - Subzona mixtă propusă (LFCm2+ISP2)
LFCm2 - Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse pe teren plan
ISP2 - Instituții și servicii publice propuse
ISP1 - Instituții și servicii publice existente
SZ2 - Zona spațiilor verzi publice perdele de protecție, protecția versanților
TE - Zona construcțiilor tehnico-edilitare
A - Ape
TA - Terenuri agricole

Nivel de stabilitate la incendiu al construcției	Distanțe minime de siguranță (m), față de construcții învecinate cu nivelul de stabilitate la incendiu:			
	I și/sau II	III	IV și/sau V	
I - II	6	8	10	
III	6	10	12	
IV, V	10	12	15	

Tabelul 41: Condiții de corelare a ariilor construite (Ac) ale clădirilor și compartimentelor de incendiu supraterane civile cu nivelul de stabilitate la incendiu

Nivel de stabilitate la incendiu	Aria maximă construită (Ac) a clădirilor și compartimentelor de incendiu supraterrane civile (m ²)	
	cu un nivel	cu mai multe niveluri
I - II	3.500	
III	2.500	
IV	2.000	1.500
V	1.000	800

**Profil transversal Tip A
cu doua benzi de circulatie Propus**



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

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:
 CUT max. = 1

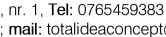
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX: P+1, max. 8 m



LIMITE	
	- LIMITA ZONEI ANALIZATE
	-LIMITA TEREN
	-LIMITA INTRAVILAN
	-LIMITA LOTURI EXISTENTE
	-LIMITE POSIBILITATII EXTINDERE
	-LIMITA EDIFICABIL CONSTRUCTII

ZONIFICARE	
	-CONSTRUCTII PROPUSE
	-CLADIRI EXISTENTE
	-ARABIL EXRTAVILAN
	-CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE/PROPUSE
	-PLATFORME, ALEI PIETONALE/AUTO
	-ZONE VERZI
	-ZONE INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTA
	-ZONA FUNCTIONALA DE TIP B, APLICATA ZONEI DE IMPACT IV
	-SUBZONA MIXTA PROPUASA
	- ACCESE AUTO/PIETONAL
	



 TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARHITECTURA SI URBANISM Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturza, nr. 1, Tel: 076549383 CUI: 3568187, Reg. Com: J20/136/2016, mail: totalideaconcept@gmail.com Web: totalideaconcept.webnode.ro Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reproduis sau instalat fara acordul nostru.				<u>Beneficiari:</u> NATUR PRODCARN SRL reprezentati prin Rujoi Radu Daniel		PROIECT SIMBOL:
				<u>Amplasament:</u> Mun. Orastie, zona str. N. Titulescu, nr. Fn. CF 66384		218
ATRIBUTIE	NUMELE	SEMNATURA	SCARA:	<u>Titlu proiect:</u>		
Coordonator RUR	arh. Anca Botezan		1:1000	"CONSTRUIRE SECTIE PRODUCTIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE SI PREPARATE DIN CARNE"		
Proiectat	arh. Mihai Radu		DATA:	<u>Titlu planșă:</u>		
Desenat	arh. Mihai Radu		2025	REGLEMENTARI URBANISTICE PLAN DE SITUATIE PROPUIS		
				PLANȘA: 02		



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înstrăinat fără acordul nostru.

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 218 / 2025

Denumire proiect: P.U.Z. - "CONSTRUIRE SECȚIE, PRODUCTIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE SI PREPARATE DIN CARNE"

Amplasament: MUN. ORĂȘTIE - strada Nicolae Titulescu, nr. FN, identificat prin nr. C.F. 63384, Orastie, Jud. Hunedoara

Beneficiari: SC NATUR PRODCARN SRL – Mun. Orastie, strada. Mihai Viteazu, Nr. 10, Jud. Hunedoara - reprezentant Rujoiu Radu Daniel

Proiectant de specialitate: S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187

Adresa proiectant: Mun. Deva, Dimitrie Al. Sturdza, Nr. 1, jud. HD

Telefon proiectant: 076-5459383

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000
reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării
documentației: SEPTEMBRIE 2025

Proiectant: SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL, Deva

Sef proiect: arh. MIHAI RADU
Proiectat: arh. MIHAI RADU
Desenat: arh. MIHAI RADU
Coordonator RUR arh. ANCA BOTEZAN



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 **”ZONA PODUCTIE SI DEPOZITARE” – “CONSTRUIRE SECTIE PRODUCTIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE SI PREPARATE DIN CARNE”** parcelele cu **nr. 63384**, în intravilanul mun. Orastie, strada Nicolae Titulescu, nr. FN, jud. 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 parcelor, 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 al Com. Turdas (expirat). (Documentatia faza P.U.G. aprobata prin HCL al Comunei Turdas nr. 4/2004, cu valabilitatea prelungita prin HCL nr. 47/2016 pana la data de 25.04.2018).

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic **“CONSTRUIRE SECTIE PRODUCTIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE SI PREPARATE DIN CARNE”** parcela cu **nr. 63384**, în intravilanul mun. Orastie, strada Nicolae Titulescu, nr. FN, jud. 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 **10.700 mp** identificata prin **CF 63384**.

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.

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 măsuri 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 rețelilor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).
- Conform avizelor de amplasament obținute favorabil se vor avea în vedere obligațiile avute de către beneficiar.



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 10.700 mp.

Terenul luat în studiu aparține UTR-urilor:

M2 – *Subzona mixta propusa (LFCm2+ISP2)*

SV2 – *Subzona perdele de protectie si pe malurile cursurilor de apa;*

CC1 – *Subzona cai de comunicatie rutiera, pietonala si amenajari aferente;*

O parte din imobil/teren se afla în zona de impact IV, conform plansei ‘PLANUL CU ZONELE DE COMPATIBILITATE TERITORIALA caz Terpena- mun. Orastie’, plansa rezultata în urma intrunirii comisiei pentru stabilirea compatibilitatii teritoriale în jurul obiectivelor de tip SEVESTO, întrunire incheiata cu procesul verbal înregistrat în cadrul Primariei Mun. Orastie cu nr, 4418 din 17.03.2025.

Conform anexei nr. 3 – Matricea de compatibilitate teritoriala din Ordinul nr. 3710/1212/99/2017, tabel 1- Matricea de compatibilitate teritoriala fara alternativa construita, categoriile de constructii si zone functionale se aplica dupa cum urmeaza asupra zonelor de impact:

- Tipul A – se aplica zonelor de impact IV,III, II si I
- Tipul B – se aplica zonei de impact IV

Se stabilesc urmatoarele categorii de constructii si zone functionale în functie de modul de utilizare al terenurilor si a constructiilor astfel:

1. Tip A:- industrie si depozitare;



2. Tip B: a) zone functionale – industrie si depozitare, spatii verzi, transporturi cu exceptia aeroporturilor, autostrazilor, drumurilor expres, gospodarie comunala, destinatie speciala, echipamenta tehnice majore;
b) constructii – amenajari sportive si de agrement cu o capacitate mai mica de 100 persoane, gari, noduri intermodale, statii de transport public cu flux mai mic de (in cadrul carora se inregistreaza un numar de) 100 persoane/ora;

Planul Urbanistic Zonal prezenta strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Prevederile prezentului Regulament de Urbanism se vor aplica terenului studiat.

Se propune transformarea zonei studiate din cea existenta in UID - Subzona unitati industriale / de depozitare.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

3.2. UTILIZĂRI PERMISE



- Unitățile industriale nepoluante;
- Unități depozitare;
- Servicii conexe activităților industriale;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii personale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Se pot localiza cu condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- Producție manufacturieră;
- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care Utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legal;
- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- Locuințe de serviciu al personalului de pază.

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Nu sunt interdicții temporare din punct de vedere funcțional.

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- Clădiri provizorii de orice natură.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului



4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Accesele trebuie să respecte normelor PSI în vigoare;
- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

4.2 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr. 5 din RGU
 - În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 80% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
 - Numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - Un loc parcare la 150 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 200 și 1500 mp;
 - Un loc parcare la 100 mp la o suprafață de activitate mai mare de 1500 mp.
- 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.

4.3 REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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 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.

4.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **15,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- Pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **30,0 m**.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **3000 mp** și un front la stradă de minim **50,0 m**.

4.5 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Se va respecta o retragere față de aliniament de minim **35.00 metri** fata de latura de Est respectiv o retragere față de minim **198.90 metri** de latura de Vest.

4.6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei de minim **1.00 metri** fata de latura de Nord și de minim **7.00 metri** fata de latura de Sud

4.7 IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

4.8 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de **P+1**;



- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **8.00 m la cornisa**;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

4.9 ASPECT EXTERIOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- 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 construcții contemporane.

4.10 SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

4.11 ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.12 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100

- Conform PUZ, cu următoarele condiționari:
POT maxim = 40%



4.13 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- Conform PUZ:
CUT maxim 1,00

POT maxim reprezintă un indicator de cantitate și este raportul între suprafața construită la sol și suprafața terenului exprimată în procente, $POT = Sc / St \times 100$. Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. CUT maxim reprezintă un indicator de calitate și este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului $CUT = Scd / St$.

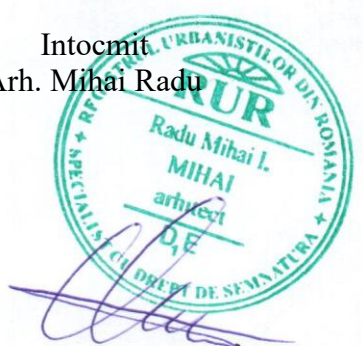
4.14 BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	10.700	100	0	0.00
Zona pt. functiuni industriale si de depozitare	0.00	0.00	2.327	21.75
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	97	0.91
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive in parcela	0.00	0.00	2.200	20.56
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	6.076	56.78
TOTAL TEREN IN STUDIU	10.700	100	10.700	100.00

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională ZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE - "CONSTRUIRE SECTIE, PRODUCTIE, DEPOZITARE, DESFACERE CARNE SI PREPARATE DIN CARNE"
Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Intocmit
Arh. Mihai Radu



Coordonator
Arh. arh. Anca Boteza



