

HOTĂRÂREA Nr. /2025

**privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism –
”Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie,
strada Armatei, f.nr”**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.14310/03.09.2025 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 – ”Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr”.

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 – ”Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr”, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – ”Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr” 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 poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul Municipiul Orăștie 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
PRIMARIA
DIRECTIA ARHITECT SEF
Nr. 14.285/02.09.2025

RAPORT

privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din PUZ:
ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ, în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr.

Temeiul legal în baza căruia s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea populației pentru acest proiect de urbanism, este art. 30 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, nr. 2701/2011. În cele ce urmează se prezintă modul cum s-a făcut informarea și consultarea publicului pentru propunerile din P.U.Z. - **ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ, în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr.**, elaborat de S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L., respectiv arh. urb. Anca Botezan.

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. 2306/10.02.2025, anunț pe site-ul Primăriei Orăștie, cu nr. de înregistrare 2305/10.02.2025, la secțiunea **Consultare/Planuri urbanistice/Planuri urbanistice supuse informării și consultării publice**, notificări către vecini – nu a fost cazul.

Primăria Municipiului Orăștie, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 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:

1. Implicarea publicului în etapa I – intenția de elaborare PUZ: 10.02.2025-28.02.2025
(model de panou 1 din Ordin 2701/2010)

Anunțurile publicate pe pagina proprie de internet și cele afișate au fost menținute pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propuneri. Nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului și a vecinilor, etapa fiind încheiată cu raportul informării publicului Etapa I, înregistrat cu nr. 3673/03.03.2025.

2. Implicarea publicului în etapa II – elaborarea propunerilor: 03.03.2025-14.03.2025
(model de panou 2 din Ordin 2701/2010)

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 nr. 2701/2010), etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 4366/14.03.2025.

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, drept pentru care am procedat la încheierea etapelor de informare a publicului cu anunțul înregistrat cu nr. 4473/17.03.2025.

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 **10.02.2025** și s-a finalizat prin anunțul de încheiere a etapelor de informare din data de **14.03.2025**.

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 al municipiului Orăștie adoptarea unei hotărâri privind însușirea raportului privind informarea și consultarea populației asupra propunerilor din P.U.Z - **ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**, în Orăștie, strada Armatei, f.nr., elaborat de S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L., respectiv arh. urb. Anca Botezan.

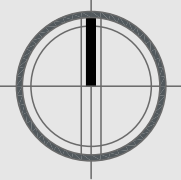
ARHITECT ȘEF,
arh. Mădălina Mutu

P.U.Z.

ZONA REZIDENTIALA SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA

Loc. Orăștie, str. Armatei, fn, CF 60708, 68715, jud. Hunedoara

Reglementari urbanistice - zonificare

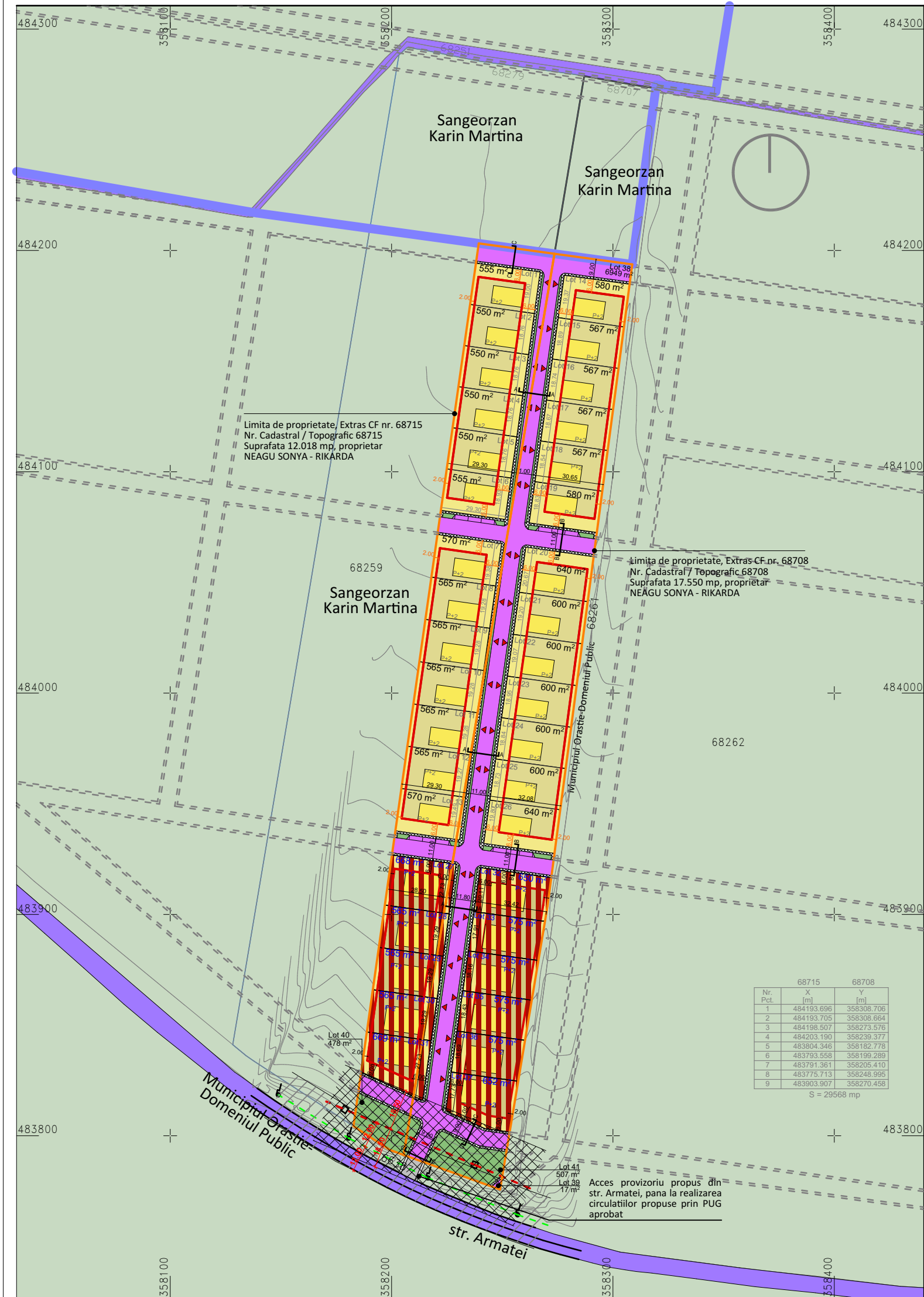


BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA REZIDENTIALA							
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
14983 mp	Constructii	0	0%	max. 5244	max. 15732	max. 35%	1.05
	Carosabil / Pietonal	0	0%	2996 mp		20%	
	Spatii verzi	14983 mp	100%	6743 mp		45%	

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA MIXTA							
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
6634 mp	Constructii	0	0%	max. 2654	max. 7962	max. 40%	1.20
	Carosabil / Pietonal	0	0%	1326 mp		20%	
	Spatii verzi	6634 mp	100%	2654 mp		40%	

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA CIRCULATII							
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
6966 mp	Constructii	0	0%	0.00	0.00	0%	0.00
	Carosabil	0	0%	4888 mp		70.16%	
	Pietonal	0	0%	1421 mp		20.41%	
	Spatii verzi	6966 mp	100%	657 mp		9.43%	

BILANT TERITORIAL GENERAL			
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata propusa	Procentual
29568 mp	Constructii	max. 7898 mp	26.71%
	Carosabil / Pietonal	10631 mp	35.95%
	Spatii verzi	min. 11039 mp	37.34%



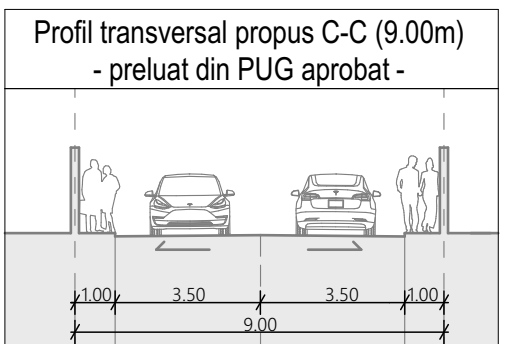
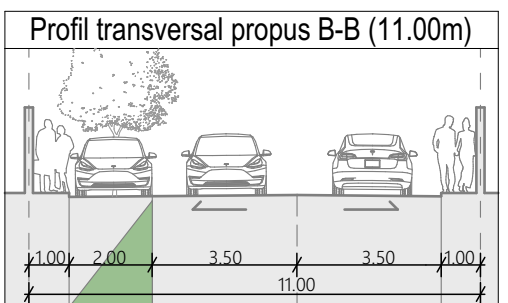
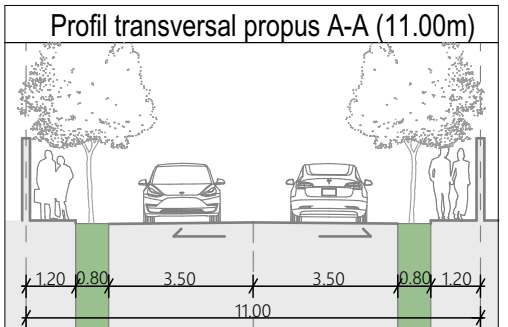
LEGENDA	
LIMITE	
	Limita teren ce face obiectul documentatiei
	Limita loturi
	Limita intravilan
	Limita loturi propuse
ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA	
	Terenuri agricole
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA	
	Zona mixta P - P+2
	Zona rezidentiala - locuinte individuale P - P+2
	Zona circulatii
	Limita edificabil
	Accese
	Zona verde
CAI DE COMUNICATIE	
	Carosabil existent
Zona circulatie provizorie, urmand sa preia functiunea de zona verde odata cu edificarea circulatiilor propuse prin PUG Orastie actualizat	
REGLEMENTARI EXISTENTE	
	Cai de comunicatii rutiere propuse prin PUG Orastie actualizat
	Zona de protectie LEA 110 kV
	Zona de protectie LEA 20 kV

Zona rezidentiala va avea urmatoarele caracteristici
Regim de inaltime - maxim P+2
(Parter + 2 Etaje), maxim 10.00m de la cota +0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei, respectiv maxim 13.00m, masurati de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei.
P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.05
Retrageri minime fata de limite
- 6.00m fata de aliniament
- min. 0.00m fata de limitele laterale
- min. 6.00m fata de limita laterala la strada-pentru loturile de colt
- min. 2.00m fata de limita posterioara
Funcțiuni admise: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite
Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, locuri de joaca

ZONA REZIDENȚIALĂ		Lot 11	565mp	Lot 23	600mp	Lot 33	575mp
		Lot 12	565mp	Lot 24	600mp	Lot 34	575mp
Lot 1	555mp	Lot 13	570mp	Lot 25	600mp	Lot 35	575mp
Lot 2	550mp	Lot 14	580mp	Lot 26	640mp	Lot 36	575mp
Lot 3	550mp	Lot 15	567mp		ZONA MIXTĂ	Lot 37	652mp
Lot 4	550mp	Lot 16	567mp			ZONA CIRCULAȚII	
Lot 5	550mp	Lot 17	567mp	Lot 27	668mp	Lot 38	6949mp
Lot 6	555mp	Lot 18	567mp	Lot 28	565mp	Lot 39	17mp
Lot 7	570mp	Lot 19	580mp	Lot 29	565mp	ZONA VERDE	
Lot 8	565mp	Lot 20	640mp	Lot 30	565mp	Lot 40	478mp
Lot 9	565mp	Lot 21	600mp	Lot 31	669mp	Lot 41	507mp
Lot 10	565mp	Lot 22	600mp	Lot 32	650mp		
TOTAL							
29568mp							

Zona mixta va avea urmatoarele caracteristici
Regim de inaltime - maxim P+2
(Parter + 2 Etaje), maxim 12.00m de la cota +0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei, respectiv maxim 15.00m, masurati de la cota ±0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei.

P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 1.20
Retrageri minime fata de limite
- 6.00m fata de aliniament
- min. 0.00m fata de limitele laterale
- min. 6.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- min. 2.00m fata de limita posterioara
Funcțiuni admise: locuire, institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere
Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje



Zona verde va avea urmatoarele caracteristici

P.O.T. maxim = 0%
C.U.T. maxim = 0.00
Retrageri minime fata de limite - nu este cazul
Funcțiuni admise: spatii pentru picnic, sport, terenuri de joaca pentru copii, parcuri tematice. Funcțiuni complementare: accese si circulatii pietonale, spatii verzi amenajate si imprejurimi.
NOTA: Pentru lotul 40 se va institui funtiunea de zona verde. Se va permite realizarea unui acces provizoriu din str. Armatei, pana la realizarea circulatiilor propuse prin PUG aprobat, urmand ca accesul sa fie desfiintat ulterior, lotul ramanand astfel liber de constructii sau circulatii

NOTE

In urma propunerii de lotizare vor rezulta un total de 41 loturi, cu 12 de locuri de parcare publice.
Pentru loturile 38 si 39 se va institui functiunea de circulatii si zone verzi. Parcelele vor fi trecute in domeniu public, asigurand dezvoltarea retelei de infrastructura a zonei.

Prezentul document este valabil insotit de plansa A06 - PLAN DE SITUATIE, vizata de ISU Hunedoara.

Acest document este proprietatea S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis, reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este calabil numai cu semnaturile si stampilele in original de culoare albastra si verde.											
ARHITECTURA • DESIGN INTERIOR • URBANISM			VERIFICATOR EXPERT		NUME		SEMNATURA		CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
atelier DiAsimetria 20/11/2022 CUI 6456170 072254192 Serv. AL Căminarilor: st. Mă. et 8. qp. 52, jud. Hunedoara			Beneficiar:					Proiect nr.			
			NEAGU SONYA - RIKARDA					94 / 2024			
			Titlul proiectului:					Faza:			
			ZONA REZIDENTIALA SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA Loc. Orastie, str. Armatei, fn, CF 60708, 68715, jud. Hunedoara					P.U.Z.			
specificatie		nume		semnatura		Data:		Scara:		Titlul plansei:	
sef proiect		arh. Anca BOTEZAN				2024		1:2000		REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
proiectat		arh. stag. Ionuț PIȚU								Piansa nr.	
desenat		arh. stag. Ionuț PIȚU								A.03	

PROIECT nr. 94 / 2024

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire Proiect:

ZONA REZIDENTIALA SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA

Loc. Orăștie, str. Armatei, FN, CF 68708, 68715, jud. Hunedoara

Beneficiar:

NEAGU SONYA - RIKARDA

Proiectant:

ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenurile situate in intravilanul localitatii Orastie, in zona vestica a localitatii, adiacent strazii Armatei. Amplasamentul este in proprietatea beneficiarei NEAGU SONYA - RIKARDA.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in intravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala :

Zona Rezidentiala si Zona Mixta.

Zona Rezidentiala

Funcțiuni admise: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite.

Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, locuri de joaca.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim P+2 (Parter + 2 Etaje)

Inaltimea maxima admisa 10.00 m, masurati de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei, respectiv maxim 13.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

Zona Mixta

Funcțiuni admise: locuire, institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere.

Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim P+2 (Parter + 2 Etaje)

Inaltimea maxima admisa 12.00 m, masurati de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei, respectiv maxim 15.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul coamei.

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

2) Autoritatile administratiei publice locale sau judetene vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « ZONA REZIDENTIALA SI OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA ».

3) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

6) Pe terenul proprietate privata se propune realizarea unor constructii cu regim de inaltime maxim admis P+2E (Parter +2 Etaje), cu functiunea de zona rezidentiala, respectiv zona mixta.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii functiunii zonei, stabilita prin documentatia de urbanism, faza P.U.Z. prezenta.

3) Conditile de amplasare a constructiilor cu destinatia propusa, ce fac parte din categoria constructiilor rezidentiale si servicii sunt in zone nepoluate, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice si vibratii.

4) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara de 35 % pentru zona rezidentiala, respectiv 40% pentru zona mixta, stabilite prin prezenta documentatie.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale - se recomanda evitarea orientarii spre nord a spatiilor de locuit.

2) In zona retelei stradale publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

3) In sensul prezentului regulament, prin functiuni rezidentiale se intelege: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite.

4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se vor respecta retragerile fata de limitele de proprietate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv:

Zona rezidentiala:

Retragere fata de aliniament - 6.00m

Retrageri minime fata de limite

- min. 0.00m fata de limitele laterale
- min. 6.00m fata de limita laterala la strada – pentru loturile de colt
- min. 2.00m fata de limita posterioara

Zona mixta

Retragere fata de aliniament - 6.00m

Retrageri minime fata de limite

- min. 0.00m fata de limitele laterale
- min. 6.00m fata de limita laterala la strada – pentru loturile de colt
- min. 2.00m fata de limita posterioara

5) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. In interiorul compartimentelor de incendiu nu sunt impuse distante minime intre cladiri. Se vor respecta prevederile din Codul Civil. Pentru cladirile ce respecta conditiile din prezenta documentatie avizata de catre I.S.U. Hunedoara (gradul de rezistenta la foc si distantele minime dintre compartimentele de incendiu), nu se va mai solicita un alt Aviz de

amplasare in parcela la fazele ulterioare. In cazul in care se propune realizarea unei constructii care nu respecta conditiile din prezenta documentatie avizata de catre I.S.U. Hunedoara, se va solicita un nou Aviz de amplasare in parcela pentru cladirea respectiva.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 5) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se va urmari ca pentru dintr-acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulatie publica sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.

5) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiilor de protectie.

6) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, platforme semicarosabile, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

2) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

3) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

4) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

5) Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

6) Lucrarile prevăzute la alin. (4) și (5), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în următoarele prevederi:

a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 15 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune că face excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de înălțime a construcțiilor pe terenul studiat va fi maxim P+2E (Parter + 2 Etaje).

3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

4) Autorizarea executării 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.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2) Prin excepție de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

3) Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de destinația și suprafața desfasurată a construcției propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, și anume 1 loc parcare / 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

- conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și în concordanță cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996 și anume:

- 2 locuri parcare pentru unități cu S desf mai mică de 400 mp;

- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf cuprinsă între 400 mp și 600 mp;

- 40 de locuri de parcare pentru unități cu S desf cuprinsă între 600 și 2000 mp

Se propun astfel atât locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru toate categoriile funcționale, cât și un număr de 12 locuri de parcare în cadrul loturilor propuse spre a fi trecute în domeniul public.

4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează : suprafața de zonă verde va respecta minim 40% din suprafața terenului

5) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, împotriva zgomotului și a umidității.

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

6) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specific fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

2) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

4) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **ZONA REZIDENTIALA** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Se instituie **ZONA MIXTA** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA REZIDENTIALA. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE, PARCAJE, LOCURI DE JOACA.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 14983 mp;
- suprafata construita maxima 5244 mp;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1.05;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si locuri de joaca.

ZONA MIXTA. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE, PARCAJE.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 6634 mp;
- suprafata construita maxima 2654 mp;
- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T. maxim = 1.20;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan