

HOTĂRÂREA Nr. /2026

privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism – “Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre”, str.Mureșului, f.nr., Municipiul Orăștie, județul Hunedoara

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.6547/27.04.2026 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 – “Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre”, str.Mureșului, f.nr., Municipiul Orăștie, județul Hunedoara.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se însușește Raportul informării și consultării publicului, referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – “Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre”, str.Mureșului, f.nr, Municipiul Orăștie, județul Hunedoara, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 : Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – “Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre”, str.Mureșului, f.nr, 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
Nr. 6308/22.04.2026

RAPORT CONSULTARE POPULAȚIE

“REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII, INCLUSIV POMPE FUNEBRE”, în mun. Orăștie, str. Mureșului, f. nr., jud. Hunedoara”, CF nr. 68528 Orăștie și CF nr. 68529 Orăștie - terenuri 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 - **“REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII, INCLUSIV POMPE FUNEBRE”**, în mun. Orăștie, str. Mureșului, f. nr., jud. Hunedoara”, CF nr. 68528 Orăștie și CF nr. 68529 Orăștie - terenuri intravilan, elaborate de S.C. UNBLOC S.R.L., arh. urb. Mirea Iulian și arh. Valentin Dănilă-Nedelcu:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare – Etapa I: 30.09.2025-15.10.2025 (model de panou 1 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 17027/16.10.2025.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – Etapa II: 28.01.2026-11.02.2026 (model de panou 2 din Ordin 2701/2010) - etapă finalizată cu raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. 2248/12.02.2026.

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 - **“REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII, INCLUSIV POMPE FUNEBRE”**, în mun. Orăștie, str. Mureșului, f. nr., jud. Hunedoara”, CF nr. 68528 Orăștie și CF nr. 68529 Orăștie.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Mădălina Mutu

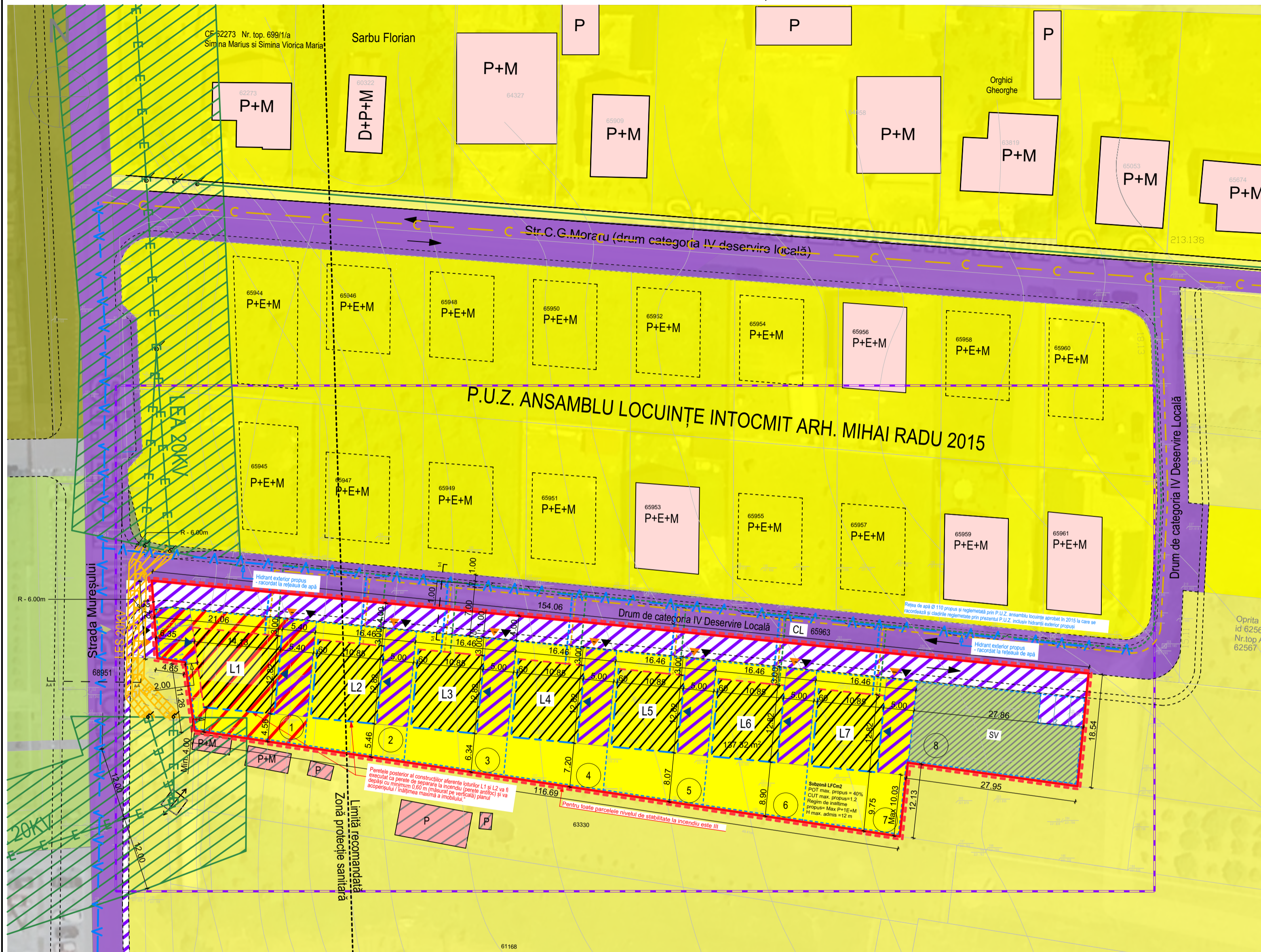
ELABORARE PUZ

PENTRU:

Întocmire P.U.Z. și regulament local de urbanism pentru "Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre"

C.U. Nr.66 din 24.07.2025

C.F. 68528; C.F. 68529



Legendă

Legendă limite și simboluri

- Limita zonei studiate
- Limita zonei ce va fi reglementată prin P.U.Z.
- Limită de proprietate
- Retrageră față de aliniament
- Retrageră aliniament posterior și laterale
- Parcelare propusă

Legendă funcțiuni existente și propuse

- Construcții existente
- Construcții existente edificate fără documentații de urbanism și autorizație de construire
- Zonă edificabilă locuințe aprobate prin documentații de urbanism
- Zonă teren arabil intravilan
- Subzona LFCm2 - Lotizare L locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare propuse
- Subzona LFCm2 - Lotizare L locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare propuse din sfera serviciilor nepoluante
- Subzona SV-Spații verzi/platforme
- Alei auto și pietonale în incinta lotului studiat
- Alei auto și pietonale existente în afara lotului studiat
- Alei auto și pietonale propuse în afara lotului studiat
- Accese auto propuse în incintă
- Accese peitonale în incinta
- Accese în cladiri
- Zonă edificabilă
- Zonă de protecție LEA 20 KW
- Zonă de protecție LES 20 KW

Rețele utilități

- Rețea stradală electrică existentă
- Extindere rețea stradală electrică existentă
- Rețea stradală apă existentă
- Branșamente apă propus
- Rețea canalizare existentă
- Extindere rețea stradală canalizare propusă
- Branșamente canalizare propus

Bilanț teritorial propus:

Situatie		Situatie existentă m ²	%	Categoria de folosință propusă	Regim de înălțime	Max. P+1E+M
Zonificare					P.O.T. maxim (procent de utilizare a terenului)	max. 40%
Situatie existentă - teren nereglementat		3748m ²	100%	Teren arabil intravilan	C.U.T. maxim (coeficient de utilizare a terenului)	max. 1.2
Indicatori urbanistici:					H maxim cornișă	max.8.00 m
Subzonă LFCm2 - L - Zonă locuințe unifamiliale și a funcțiilor complementare din sfera serviciilor nepoluante		2740 m ²	100%	Curți construcții intravilan	H maxim construcție	max.12.00 m
Zonă de implantare - construcții L1;L2;L3;L4;L5;L6;L7.		1096 m ²	max. 40%		CL - Subzona CL - Cale de comunicare - Stradă de categoria IV extinsă - suprafață totală cedată domeniului public	655m ² Căi de comunicare
Zonă circulații auto și pietonale - incintă		822 m ²	max. 30%		CL - Subzona CL - Cale de comunicare - Traseu auto	332m ² Căi de comunicare
Spații verzi și zone plantate		548m ²	min. 20%		CL - Subzona CL - Cale de comunicare - Traseu pietonal	286m ² Căi de comunicare
Locuri de parcare: Parcela L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7.			min. 2 loc		CL - Subzona CL - Cale de comunicare - locuri de parcare vizitatori	37m ² Căi de comunicare
					SV - Subzona SV-Spații verzi/platforme	177m ² min50% Spații verzi 177m ² max50% Platforme

Regim de construire - Izolat

Nr. Lot	suprafață	
1 - L1	450	
2 - L2	348	
3 - L3	362	
4 - L4	376	
5 - L5	389	
6 - L6	403	
7 - L7	412	
8 - SV	354	
Suprafața totală a loturilor:		3094

Parcela (68529)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(1,i+1)
237	484435.335 360022.760	4.59
238	484434.960 360027.332	3.27
239	484434.693 360030.590	24.62
240	484410.115 360029.156	7.83
241	484411.169 360021.402	8.72
242	484412.344 360012.762	11.24
243	484423.467 360011.132	4.65
244	484424.076 360006.519	12.73
245	484436.757 360005.416	17.40
S(68529)=510.73mp P=95.05m		

Parcela (68528)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(1,i+1)
246	484423.714 360158.922	18.54
247	484405.239 360157.343	28.01
248	484408.698 360129.550	12.13
249	484396.625 360128.393	100.15
250	484410.115 360029.156	24.62
239	484434.693 360030.590	50.83
250	484430.549 360081.252	77.97
S(68528)=3238.03mp P=312.25m		

Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator		
Verificator		

UNBLOC S.C. UNBLOC PROIECT S.R.L. Timișoara, Ale. Martir Istvan Andrei, nr. 10-14, sc.B, ap 17, Jud. Timiș Reg. Com. J35/1620/2020 Tel. 400771548710 E-mail: unbloc@outlook.com

Specificatia	Nume	Semnatura
Sef proiect	Arh. Iulian MIREA	
Colectiv de elaborare proiect/desenat	Arh. Valentin DĂNILĂ-NEDELCU	
Beneficiar	S.C. PROMETEU S.R.L.	

Data	Nr. pr.	FAZA
Aprilie 2026	236/2025	PUZ

Titlu planșă	Scara	Nr. pl.
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	1:500	U03



Volumul 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU "Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre"

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU

”Reglementare zonă de locuințe și comerț servicii, inclusiv pompe funebre”

Orăștie, str. Mureșului, Intravilan, Județul. Hunedoara

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata și legea 50/91 actualizata.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezenta Regulament se refera la terenul aflată în proximitatea Strazii Mureșului, parte din unitatea teritoriala de referinta **Subzona LFCm2**.



3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat L**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individual și funcțiunile complemetare in regim de construire izolat, cu regim de inaltime **P+1E+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor care va fi cedat domeniului public**, reprezentat de extinderea strazi de categoria IV existent și reglmetata prin P.U.Z.-uri anterioare.
- **domeniul privat SV**, aflat în proprietate privată, reprezintă o zonă destinată spațiilor verzi și platformelor de circulație. Acest spațiu va completa parcela nr. 7, având funcțiunea de grădină individuală și/sau platforme adiacente lotului 7, sau poate constitui un lot distinct, integrabil într-o dezvoltare urbanistică ulterioară, odată cu reglementarea loturilor învecinate, în funcție de evoluția dezvoltării urbane adiacente.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in intravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.



Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte si functiuni complementare. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati/administratie locala prin parteneriate public private, etc.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este încadrată, conform prevederilor PUG, în subzona LFCm2 – subzonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, caracterizată printr-un regim maxim de înălțime P+1E+M și regim de construire izolat.

Prin prezenta documentație se propune menținerea funcțiunii predominante de locuire, împreună cu funcțiunile complementare compatibile, precum și clarificarea și detalierea condițiilor de construire, prin stabilirea zonei edificabile și corelarea acesteia cu retragerile obligatorii față de limitele de proprietate.

Totodată, documentația propune extinderea și reglementarea străzii de categoria IV, în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite prin PUZ-ul învecinat, în vederea asigurării continuității rețelei stradale, a accesului la loturile propuse și a integrării coerente a sitului în structura urbană existentă.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

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

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile



Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR”

-SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada de categoria IV propusa si strazile propuse cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 2 m de aceasta.
- **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**
- Detalierea exacta a modului de implatare este conform plașei U03

6.8. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- ***Distanta dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 2.00 metri fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.***
- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2.00 metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***

6.9. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea anexelor:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate din spate doar cu acordul notarial al vecinilor direct afectati de amplasarea anexelor pe limita.

Pentru 2 constructii izolate una față de alta (locuinta si anexa):

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 2.00 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;



- distanta intre faduta vitrată a constructiei si limita laterala si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,00 m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,00 m, față de cealaltă constructie.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent extinderii strazii de categoria IV se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum/cale de comunicare".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

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

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

Strada de categoria IV propuse spre extindere prin actualul PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si de alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiarii/investitori privati/administrație locala prin parteneriate public private, etc.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

Regim de construire - Izolat	
Nr. Lot	suprafata
1 - L1	450
2 - L2	348
3 - L3	362
4 - L4	376
5 - L5	389
6 - L6	403
7 - L7	412
8 - SV	354
Suprafata totala a loturilor:	
	3094

Pentru terenul aferent extinderii strazii de categoria IV se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum/cale de comunicare".

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 8.00 m, pentru regim de inaltime P+1E+M.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de inaltime P+M.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00 m

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- sunt permise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terasele circulabile/necirculabile vor avea invelitoarea realizata din materiale specific (nu prezinta un raport visual de impact).



Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

-două de parcare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20 m**.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **subzonei LFCm2** au fost stabilite urmatoarele zone:

L Zona rezidentiala

L – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat

- zona cu loturi minime construibile de **348.63 mp pentru locuinte individuale și funcțiuni completare, in regim de construire izolat**, cu un regim de inaltime: **P+1+M**

C Zona cai de comunicatie rutiera

CL – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:



- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.1. - Utilizari permise;
- 2.2. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.3. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- 3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- 3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- 3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
- 3.5 Circulatii si accese
- 3.6 Stationarea autovehicolelor
- 3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- 3.8 Aspectul exterior al cladirilor
- 3.9 Conditii de echipare edilitara
- 3.10 Spatii libere si spatii plantate
- 3.11 Imprejmuiri
- 3.12 Indicatori urbanistici

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Orăștie si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Subzona LFCm2 – zona de locuinte individuale, cu maxim P+1E+M

L Zona rezidentiala

LFCm2 – Subzona locuintelor individuale și funcțiuni completare, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat

C Zona cai de comunicatie rutiera

CL – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

SV Spații verzi/platforme

SV – Subzona Spații verzi/platforme

L Zona rezidentiala

LFCm2 – Subzona locuintelor individuale și funcțiuni complete, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate: este zona rezidentială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

2.2. Utilizări permise cu condiții

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă, numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuințele existente, suprafața utilă de planșeu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 350 mp arie desfășurată construită, să aibă o rază de servire de 500 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

2.3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- spălătorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de carburanți și spălătorie auto;
- lucrări de terasamente 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.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L - Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- 1) dimensiuni minime conform tabel
- 2) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- 3) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- 4) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

- **Pentru actualul PUZ parcelarul propus prin plansa de Reglementari urbanistice a fost convenita cu proprietarii parcelelor aferente PUZ.**
- **Orice modificare a planului parcelar se va face cu respectarea legii.**

3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Amplasarea fata de aliniament:

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de toate strazile existente, reglementate si continuate prin actuala propunere sau nou propuse, cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu **3.00 m** catre strada de categoria IV propusă..
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada de categoria IV propusă.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 2 m de aceasta.
- Detalierea exacta a modului de implatare este conform plașei U03

3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- distantele minime fata de limitele laterale, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unor distante:
 - de 2.00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate)
 - minim 0.60 m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre)
 - distantele minime fata de constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai mica de 2.00 m
 - distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului, dar nu mai putin de 2.00 m.
 - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public si treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m pentru fortele de interventie
- In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de insorire)

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:



pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 2,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

amplasarea anexelor:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatarea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 2.00 m. Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate din spate doar cu acordul notarial al vecinilor direct afectați de amplasarea anexelor pe limită.

3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In cazul in care anexele se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 2 m de aceasta.

3.5 Circulatii si accese

LFCm2 – cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 metri** latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

Prin actualul PUZ se propune extinderea strazi de categoria IV existentă si propunerea unei strazi care va face accesul la loturile propuse cu un propfil de 10.00 m (7.00 m carosabil si cate un trotuar de 1.00 m de o parte si de alta a carosabilului).

3.6 Stationarea autovehicolelor

LFCm2 – cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
 - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
 - se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
 - Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune asigurarea a **3 locuri de parcare** aferente funcțiunii de locuire, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General, care stabilesc obligativitatea realizării a **minimum unui loc de parcare pentru fiecare locuință amplasată pe lot propriu.**

Locurile de parcare vor fi amenajate cu **acces direct din strada de categoria IV propusă spre extindere**, astfel încât să asigure necesarul de staționare destinat **vizitatorilor zonei de locuințe propuse**. Amplasarea acestora contribuie la organizarea corespunzătoare a circulației și la evitarea staționării autovehiculelor pe partea carosabilă, asigurând o funcționare adecvată a circulației în interiorul zonei rezidențiale.

3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

LFCm2 (P+1+M)

- inaltimea maxima admisibila este **P+1E+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,00 m** de la cota terenului, respectiv inaltimea maxima la coama sa nu depaseasca **12,00 m** de la cota terenului.



- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,00 m** de la cota terenului;
- regimul de inaltime pentru anexe este maxim P.
- aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.
- aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.
- pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

3.8 Aspectul exterior al cladirilor

LFCm2 – cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

3.9 Conditii de echipare edilitara

Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se face prin extindere retea existenta in zona sau regim propriu..

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin extindere retea existenta in zona sau regim propriu...

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin extindere retea existenta in zona daca se doreste racordarea la rețeaua de gaz natural.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin extindere retea existenta in zona.

Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz, cu incadrarea in noxele maxim admise de reglementarile in vigoare stabilite prin legea 372/2005 si normativul MC 001-2022.

Sau prin sisteme alternative precum pompe da caldură cu respectarea normelor de eficiență energetică în vigoare.

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

3.10 Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

3.11 Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min = 1.50 m si H max = 2,20 m înălțime, din care soclul opac de hmax = 0.60 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min = 1.80 m si H max = 2,20 m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.



Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

3.12 Indicatori urbanistici

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%**.

CUT – reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor etajelor suprateerane adunate) a cladirii si suprafata terenului pe care este amplasata cladirea.

Coeficientul de utilizare al terenului nu va depasi valoarea de **1.2** (CUT max.)

C Zona cai de comunicatie rutiera

CI – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

CI– Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M.

Prin actualul PUZ se propune reglementarea unui tronson de loturi pozitionate in vecinătatea Strazi Mureşului

1.3. - Functiunile complementare admise zonei: spatii comerciale; servicii.

2- Utilizare functionala

2.4. - Utilizari permise – cai de comunicatie rutiera; trotuare pietonale si spatii verzi adiacente cailor de circulatie.

2.5. - Utilizari permise cu conditii – retele edilitare subterane conform legislatiei in vigoare

2.6. - Utilizari interzise – orice constructii sau amenajari definitive sau temporare in zona **CI**.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform legislatiei in vigoare.

3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Nu este cazul.

3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaşi parcela

Nu este cazul.

3.5 Circulatii si accese



Realizarea dezvoltarilor tramei stradale conform PUZ, inclusive a retelelor edilitare care vor echipa aceste strazi, se va face conform legislatiei in vigoare in baza unei documentatii tehnice de specialitate si a Autorizatiei de Construire emisa de primaria Orăștie in acest scop.

Pentru fiecare lot propus se va asigura un acces cu latime de minim 3.5 m, din strazile existente sau propuse prin PUZ (publice/particulare).

3.6 Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehicolelor este permisa numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice;

3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Nu este cazul.

3.8 Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

3.9 Conditii de echipare edilitara

Realizarea dezvoltarilor tramei stradale conform PUZ, inclusive a retelelor edilitare care vor echipa aceste strazi, se va face conform legislatiei in vigoare in baza unei documentatii tehnice de specialitate si a Autorizatiei de Construire emisa de primaria Orăștie in acest scop.

3.10 Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi din CI vor respecta planul de reglementari urbanistice.

3.11 Imprejmuiri

Nu este cazul.

3.12 Indicatori urbanistici

Nu este cazul.

SV Spații verzi/platforme

SV – Subzona Spații verzi/platforme

1.2. Functiunea dominanta a zonei invecinate: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Spații verzi
- Platforme
- Piscină
- Pergole

2.2. Utilizari permise cu conditii

- retele edilitare subterane conform legislatiei in vigoare

2.3. Utilizari interzise:

- locuințe individuale
- spații comerciale de orice fel



-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul deactivitate;

- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform legislatiei in vigoare.

3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Toate amenajarile extrioare vor respecta retragerea față de aliniment apropiata prin prezentul PUZ. Respectiv 3 metri față de strada de categoria IV.

3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

În interiorul parcelei amenajările exterioare se va realiza cu respectarea retragerilor minime prevăzute de reglementările urbanistice în vigoare, asigurând însorirea, iluminarea naturală și evitarea conflictelor de vecinătate.

Amenajările exterioare vor fi tratate peisagistic și vor constitui un ansamblu unitar, fără a genera disfuncționalități sau inconveniente pentru parcelele învecinate.

3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amenajările exterioare vor fi integrate într-un concept peisagistic unitar, contribuind la coerența vizuală a ansamblului și la integrarea armonioasă în trama stradală existentă sau propusă.

3.5 Circulatii si accese

SV – cu urmatoarea conditionare:

Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta documente care să ateste reglementarea juridică a accesului la parcelă. Accesul se poate realiza, în funcție de destinație, fie dintr-o stradă de categoria IV, fie din incinta lotului 7.

În cazul realizării accesului dintr-o stradă de categoria IV, se va prevedea un acces auto și pietonal cu lățimea minimă de 5,00 m, avizat de Comisia de circulație

3.6 Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehicolelor este permisa numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice

3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Nu este cazul.



3.8 Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

3.9 Conditii de echipare edilitara

Nu este cazul.

3.10 Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

3.11 Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min = 1.50 m si H max = 2,20 m înălțime, din care soclul opac de hmax = 0.60 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min = 1.80 m si H max = 2,20 m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

3.12 Indicatori urbanistici

Nu este cazul.

În situația în care, prin Certificatul de urbanism, se solicită implementarea unor construcții sau elemente peisagistice care implică un grad ridicat de complexitate, se vor elabora documentații de urbanism de rang inferior, de tip PUD, în vederea stabilirii modului de implantare a acestora și a relației cu parcelele învecinate.

Pentru parcela nr. 8 se pot elabora documentații de urbanism de tip PUD, prin care se va detalia modul de implantare a construcțiilor, astfel încât acestea să se încadreze în reglementările urbanistice în vigoare și să respecte valorile maxime stabilite prin prezenta documentație

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

▪ **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - Subzona LFCm2**

CARACTER PREDOMINANT – ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE FAMILIALE ȘI SEVICII COMPLEMENTARE IN REGIM IZOLAT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat prin HCL nr. 18/2014, prelungit prin HCL nr. 3/2019; HCL nr. 39/2019 și HCL 288/2023.

Subzona LFCm2– Zona locuinte familiale in regim de construire izolat, cu maxim P+1+M niveluri.

ÎNTOCMIT:

arh. Mirea Iulian

arh. Valentin Dănilă-Nedelcu