

**HOTARAREA NR. 24 /2018**

**privind aprobarea P.U.Z – si Regulamentul local aferent pentru „ PENSIUNE AGROTURISTICA  
, din localitatea Ocolisu Mic , comuna Orastioara de Sus, judetul Hunedoara**

**CONSILIUL LOCAL al comunei ORASTIOARA DE SUS, judetul HUNEDOARA**

Avand in vedere proiectul de hotarare initiat de primarul comunei nr.13/27.02.2018 privind aprobarea P.U.Z si Regulamentul local aferent pentru „Construire Pensiune Agroturistica in localitatea Ocolisu Mic , comuna Orastioara de Sus, judetul Hunedoara”

Luând act de raportul de informare si consultare a publicului pentru Documentatia P.U.Z. „Construire Pensiune Agroturistica a inspectorului F.F. Urbanism din cadru aparatului de specialitate al primarului inregistrat la nr. 23/27.02./2018, precum si de raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local, Orastioara de Sus, pentru probleme economico financiare si urbanism nr.95/11.04.2018 privind aprobarea P.U.Z – si Regulamentul local aferent pentru „Construire Pensiune Agroturistica in localitatea Ocolisu Mic , comuna Orastioara de Sus, judetul Hunedoara”

Aceasta documentatie are Avizul Consiliului judetean Hunedoara nr.5/23.02.2018.

Tinând cont de prevederile art.36 alin.6, si Anexa nr.1, cap.B, punct 12<sup>4</sup> din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare precum si conform art.5 din Ordin nr. 2701/2010 a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului de aprobare a Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism coroborate cu regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism si amenajarea teritoriului in comuna Orastioara de Sus, aprobat prin HCL 14/2012 precum si ale Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică, republicată;

In conformitate cu prevederile art. 36 alin.2, lit.b, alin.4, lit.d , precum si pe cele ale art. 45 alin.1,2 din Legea 215/2001, Administratiei Publice locale , republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

**HOTARASTE ;**

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local aferent pentru „ PENSIUNE AGROTURISTICA , din localitatea Ocolisu Mic , comuna Orastioara de Sus, judetul Hunedoara din proiectul 224/2017, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2** - Se aprobă Raportul de informare si consultare a publicului pentru Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local aferent pentru „ PENSIUNE AGROTURISTICA , din localitatea Ocolisu Mic , comuna Orastioara de Sus, judetul Hunedoara zona extravilan..

**Art.3.-** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează inspectorul Fond Funciar si Urbanism din cadru Primariei, comunei Orastioara de Sus, judetul Hunedoara .

**Art.4.** Prezenta hotarare poate fi contestata de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege 554/2004 a contenciosului administrative, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.5.** Prezenta hotarare se va comunica; Institutiei Prefectului judetului Hunedoara, Consiliului judetean Hunedoara, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara .  
Orastioara de Sus, 16-04-2018

PRESEDINTE DE SEDINTA  
PAMFILOIU MARIANA

CONTRASEMNEAZA SECRETAR  
BULEA EM ILIA

Prezenta hotarare s-a adoptat prin vot deschis cu 10 voturi pentru, 0 abtineri, 0 impotriva

**COMUNA ORĂȘTIOARA DE SUS****Sediul: Orăștioara de Sus nr.133, jud. Hunedoara****CF: 4468366, Tel/fax: 0254/246650, 0254/246622**Anexă HCL/ 27 2018**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI  
PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z. – "CONSTRUIRE PENSIUNE  
AGROTURISTICĂ"**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului în comuna Orăștioara de Sus, aprobat prin H.C.L. nr. 14/2012, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire Pensiune Agroturistică” au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Compartimentul Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local Orăștioara de Sus, consultare a publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

**Amplasament**

Terenul în suprafață de 1227 mp este situat în extravilanul satului Ocolișu Mic, comuna Orăștioara de Sus, proprietate privată, proprietar Stoicoi Alin Ioan, identificat prin CF nr. 61309 Orăștioara de Sus, nr. cadastral 61309 și face parte din categoria terenurilor arabile.

**Proiectant**

ARMĂȘESCU DUMITRU – Birou Individual de Arhitectură, str. Depoziteelor, nr. 2B, municipiul Deva, județul Hunedoara.

Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – domnul arhitect Armășescu Dumitru. Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea comunei Orăștioara de Sus, Compartimentul Urbanism, ing. Gridan Rareș Flavius, telefon 0729813351, adrese de e-mail: [primariaorastioaradesus@yahoo.com](mailto:primariaorastioaradesus@yahoo.com).

Documentația PUZ a este disponibilă spre consultare la sediul Primăriei comunei Orăștioara de Sus și la avizierul instituției.

**Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Amplasamentul este accesibil din DJ705J, sunt prevăzute 8 locuri de parcare pentru automobile.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- Zona cu pensiunea, o clădire cu un demisol parțial, parter și mansardă.
- Zona cu un pavilion de vară pe parter.
- Zone verzi amenajate.

#### Indici urbanistici

**POT existent = 0,00%**

**POT propus = 17,44 %**

**CUT existent = 0,00**

**CUT propus = 0,48**

Suprafața de teren care se scoate din circuitul agricol este de 1227 mp.

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorului

Prezentul PUZ a obținut:

- Aviz de Oportunitate Nr. 22 din 21.08.2017 Consiliul Județean Hunedoara
- Aviz nr. 05 din 23.02.2018 pentru PUZ Consiliul Județean
- Aviz ANIF nr. 46 din 11.08.2017
- Aviz Enel nr. 189836056/14.07.2017
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, nr. 1474 din 07.09.2017
- Acord de principiu Direcția Tehnică și Investiții, nr. 15027/23.11.2017
- Decizia etapei de încadrare, nr. 67 din 08.11.2017, Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara

Președinte de ședință

Pamfiloi Mariana



Secretar,

Bulea Emilia



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAP. 1

#### **Dispozitii generale**

#### *ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism*

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

#### *ART.2 – Domeniul de aplicare*

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

### CAP. 2

#### **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

#### *ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor de locuit , potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

- 15
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.
  4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, respectiv aceea de locuire.

ART.5 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Constructia propusa pentru agropensiune va fi amplasata astfel :



- 14,00 m fata de limita din sud a proprietatii
- 19,80 m fata de limita din nord a proprietatii
- 6,50 m fata de limita din est a proprietatii
- 4,52 m fata de limita din vest a proprietatii

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 7,00 m de la cota accesului care este la +5,60m, respectiv de +12,60m la coama, de la cota  $\pm 0,00$ , pentru regimul de inaltime demisol partial + parter + mansarda.
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 17,44 % conform prezentului PUZ.
4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ ,se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014,art.3,respectiv ca orientarea sa fie astfel facuta ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna.
5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament.
6. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
7. Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
8. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de doua niveluri (P+2) de la cota accesului.
9. 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 pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5..
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de canalizare , si de energie electrica.
2. Se admite ,pentru cazuri izolate ca alimentarea cu apa si canalizarea sa fie asigurate din surse proprii (put forat,fosa septica)
3. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor .

ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .
  - a) Imprejmuirile noi vor fi cu un soclu din piatra si panouri din lamele din lemn.

## CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

### ART.10 – Unitati si subunitati functionale

1. Functiunea propusa prin PUZ este aceea de Z.S.P. - zona de parcuri, spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport, turism si agrement, case de vacanta.

3. *Functiunile complementare* zonei sunt:

- Agropensiune turistica
- Spatii verzi amenajate (*gradina zarzavaturi*)
- Accese pietonale, carosabile.
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente (*put forat, fosa septica vidanjabila*)

5. **Interdicții** definitive de construire in zona :

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.

## CAP. 4

### SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,09.

ART.11 – **Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

NR. CRT	CATEGORIA DE FOLOSINTA	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFAT A	%	SUPRAFAT A	%
1	Constructii	-	-	214,00 mp	17,44%
2	Alei carosabile, parcaje	-	-	263,27 mp	21,46%
3	Trotuare	-	-	296,79 mp	24,19%



4	Zone verzi amenajate	-	-	452,94 mp	36,91%
5	Arabil	1227,00 mp	100%	-	-
	TOTAL	1227,00mp	100%	1227,00 mp	100,00%

POTexistent = 0,00%

POT propus = 17,44%

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,48

## CAP. 5 CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investitii, intregeste intravilanul localitatii si pune in valoare potentialul de dezvoltare a unei noi zone de la marginea localitatii.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
PAMFILOIU MARIANA




CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR U.A.T.,  
BULEA EMILIA

