

Volmul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** Intocmire studiu PUZ zona locuinte; denumirea **Locuinta familiala, reparatii imprejmuire si amenajare incinta**, intravilan, Mun. Hunedoara, Str.Padurii, jud.Hunedoara.
- **Beneficiar:** **Drăgan Elisa-Elena,**
 - **Proiectant general:**
- **Sub proiectantii:** BIROU Mihailescu Florin Mircea EXPERT TEHNIC JUDICIAR , **Deva, str.Cringului nr.15, Jud.Hd**, tel 0724307048 Arh.Mihailescu Mircea.
- **Data elaborarii:** IAN. 2025

1.2 Obiectul lucrarii:

● Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a întocmit la comanda beneficiarului, ca urmare a certificatului de urbanism nr.59 din 04.03.2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI Hunedoara, în vederea întocmirii planului urbanistic zonal pentru schimbarea categoriei terenului si stabilirea ca: zona functionala de locuire si servicii;

Documentatia trateaza un teren cu o suprafata de 450 mp in intravilanul Mun.Hunedoara, incadrat intr-o parcela de studiu de 4500 mp în vederea formarii unei zone de locuit si functiuni complementare.

Terenul studiat este in proprietatea beneficiarilor în proportie de 100%, Drăgan Elisa-Elena Cf 66700;

Obiectivul propus nu afecteaza statutul juridic al terenului decât în masura in care beneficiarii cedeaza teren pentru modernizarea drumului existent in zona.

Pentru terenul studiat nu sunt prevazute reglementari urbanistice specifice.

1.3 Surse documentare:

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ GM- 010- 2000, aprobat cu MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare;
- Legea nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile și completările ulterioare;
- H.G.525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile și completările ulterioare;
- certificat de urbanism;
- extras funciar;
- ridicare topo;
- P.U.G. Mun. Hunedoara;
- Siteul oficial al primarie mun. Hunedoara

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2. Evolutia zonei

● Date privind evolutia zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivelor propuse prin PUZ a fost: teren neproductiv. Zona de Sud-est a localitatii a cunoscut o dezvoltare minora în ultima vreme. Beneficiarul isi exprima dorinta de realizare a investitiei in zona prin:-Crearea de alternative de dezvoltare pentru zona
-Valorificarea cadrului natural .

● Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Hunedoara, face parte din categoria terenurilor neproductiv. Incadrate conform P.U.G. si RLU. UTR3 zonă parcuri/ agrement terenuri de sport cu functiuni complementare, zonă locuire cu functiuni complementare, zonă cai de comunicatie accese.

● Potential de dezvoltare

Zona studiata este una cu un potential mare de dezvoltare in domeniul turismului si al serviciilor conexe, locuire, lucru ce rezulta din cadrulul natural deosebit. Un punct favorabil în ceea ce priveste dezvoltarea zonei este dat de tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiei rezidentiale la periferia orasului Hunedoara, in zone linistite, cu o panorama frumoasa data de pozitia geografica a

localitatii cu atat mai mult cu cat zona studiata este un teren in panta si asigura o perspectiva asupra peisajului urban;

2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Zona studiata este situata in intravilan la aproximativ 1 m fata de Str.Padurii si limita Zoo conform P.U.G.

- **Relationarea zonei cu localitatea**

- sub aspectul pozitiei: in travilan la cca. 1 m fata de Str.Padurii, Mun. Hunedoara;
- accesibilitatii: din Str.Padurii, cu o latime de cca. 5,5 m
- cooperari in domeniul edilitar: in zona Str.Padurii exista retele edilitare de alimentare cu apa, energie electrică, gaze si canalizare care sunt pe drumul de acces;
- Servirea cu institutii de interes general: nu sunt in zona studiata

-Regimul juridic: Terenul este proprietate particulara, proprietari Drăgan Elisa-Elena Cf 66700;

2.3. Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:

- **Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:**

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

- **Relieful** orașului Hunedoara este deluros-muntos, cu alți.300-400m, la care se adaugă valea Cernei.
- **Rețeaua hidrografica** a orașului Hunedoara este reprezentată de râul Cerna și afluenții săi.
- **Clima** municipiului Hunedoara se încadrează, în general, în clima părții din bazinul Mureșului cuprinsă în triunghiul Orăștie-Deva-Hunedoara și aparține climei de tip continental-temperată. Zona se caracterizează printr-un climat colinar, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest și nord-vest.
- Parametri seismici caracteristici:** zona de intensitate seismica de calcul "F" conform normativului P100, gradul de intensitate seismica 6 - conf. normativului P 100.
- **Caracteristici climatice:**
 - zona "A" pentru vant conf. STAS 10101/20-92
 - zona "A" pentru zapada conf. STAS 10101/21-92
- Riscuri naturale:**
 - Zona este in panta conform Ridicari Topo;
 - Terenul de fundare Hf=-1.20 m conform Studiului Geotehnic;
- Dupa aspectul general terenul nu prezinta fenomene fizico - geologice (alunecari sau prabusiri de teren), formatiunile geologice apartin mezozoicului. Viroagele ce strabat teritoriul sunt putin adanci, lipsite de apa. In general stratificatia este uniform distribuita, ea fiind reprezentata printr-un material alcatuit in special pe seama calcarului care formeaza fundamentul in regiune.

- **Solul si vegetatia**

Raportându-ne la Harta solurilor constatăm că în zona municipiului Hunedoara predomină grupa solurilor automorfe și hidromorfe, solurile litomorfe sunt rare ca apariție. Acestea reprezintă asociații de soluri montane și submontane, din care fac parte solurile de pădure podzolice brune și brune-gălbui -acestea dezvoltându-se pe rocile calcaroase și dolomitice din zona dealurilor Ghelarilor, precum și solurile brune acide. Din grupa solurilor litomorfe se întâlnesc redzine roșu-brune și pământuri roșii. Solurile slab dezvoltate sunt reprezentate prin cele aluviale cu carbonați din lunca râului Cerna.

Vegetația zonei municipiului Hunedoara prezintă o floră bogată și viguroasă, presărată de nenumărate elemente balcanice și mediteraneene. Pe stâncile calcaroase ale dealului Sînpetru apare o vegetație reprezentată de iarba grasă cu flori galbene sau albe (Sedum acre și Sedum viride) și cinci-degete (Potentilla reptans). Se poate semna și prezența boscheților de liliac sălbatic (Syringa vulgaris), mojdreanul (Fraxinus ornus), alunul (Corylus avellana), cornul (Cornus mas), păducelul (Crataegus monogyna), curpenul (Clematis vitalba) etc.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea circulatiel, disfunctionalitati.

În prezent zona este accesibila din Str.Padurii, care este cu beton. Drumurile de acces sunt din beton cu rigola deschisa. Prezenta documentatie trateaza accesul din Str.Padurii. Conform strategie de dezvoltare va fi o strada de categoria a IV a (PROFILE din HCL119/2020). In acest sens beneficiarii de terenuri vor ceda teren pentru largirea si modernizarea strazii unde este cazul.

2.5. Ocuparea terenului teren liber de constructii este utilizat ca teren neproductiv.

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: utilizat ca teren neproductiv functiuni terenuri neproductive zonă parcuri/ agrement terenuri de sport cu functiuni complementare, zonă locuire cu functiuni complementare, zonă cai de comunicatie accese.

Zona în care se află terenul studiat este amplasată în apropierea grădina zoo.

Zona din Hunedoara din care face parte terenul studiat, are gospodariile distribuite pe strazi ramificate neregulat. Din punct de vedere al functiunilor, pe langa functiunea predominanta de locuire individuala mai avem zona de servicii private/publice. Ocupatiile preponderente ale locuitorilor din zona studiata sunt activitati tehnice, industriale creative, artistice, etc si nu in ultimul rand cultivarea pamantului si cresterea animalelor

2.5.2. Relationari intre functiuni: functiuni compatibile

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: teren liber de constructii

2.5. 4. Aspecte calitative ale fondului construit: Exista zone construite locuinte individuale in apropiere.

2.5. 5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: Nu este cazul

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:** Nu sunt riscuri naturale în zona studiata si nici în vecinatati. În zona nu sunt surse majore de poluare a mediului.
- **Principalele Disfunctionalitati:** Din analiza situatiei existente reiese ca realizarea obiectivului, este determinata de dezvoltarea acceselor rutiere si circulatiei în situl analizat.

Disfunctionalitati:

- Necorelarea traseelor rutiere existente cu necesarul viitoarei zone.
- **Economico-social:** Lipsa dotarilor social-economice necesare viitoarei functii.
- **Rețele tehnico-edilitare:** nu este căzut (rețele existente apa, canal, gaz electrice).
- **Mediu cadru-natural:** Posibil viituri pe teren in timpul precipitatiilor.

2.6 Echipare edilitara:

Zona studiata beneficiaza de rețele edilitare (energie electrica, apa, gaze, canalizare) de la nivelul str.Padurii.

Alimentare cu apa

Retea de alimentare cu apa este in zona;

Se regaseste la cca 1m pe aliniamentul strazii de acces din Str.Padurii;

Obiectivul necesita alimentarea cu apa. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Canalizare menajera

Reteaua de canalizare exista in zona;

Se regaseste la cca 1 m pe aliniamentul strazii de acces din Str.Padurii;

Obiectivul propus necesita racordarea la canalizarea menajera. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Ape pluviale

Apele pluviale, ape conventional curate, curg gravitational spre latura vestică a amplasamentului, unde sunt colectate de rigole.

Gaze naturale

Reteaua de gaze exista in zona;

Se regaseste la cca 7 m pe aliniamentul strazii de acces din Str.Padurii;

Obiectivul propus necesita racordarea la rețeaua de gaze. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Energie electrica

Reteaua exista in zona;

Se regaseste la cca 7 m pe aliniamentul strazii de acces din Str.Padurii;

Obiectivul propus necesita alimentarea cu energie electrica. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Energie termica

nu sunt rețele in zona – Se va asigura prin CT proprie;

Disfunctionalitati: tehnico-edilitare nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic.

Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru constructia propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distanțele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi).

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafețele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.
- **Evidențierea riscurilor naturale antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren arabil – neproductiv;
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Zona este libera de rețele edilitare, elemente de care obiectivul propus nu va beneficia.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt în zona.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** nu este cazul.

Obiective ale echipării edilitare si circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zona:

Obiectivele echipării edilitare si circulația rutiera existente si propuse prin PUG nu reprezintă riscuri pentru zona studiata.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentu studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al administratie locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cat si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creeza premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodata, si opinia noastra este favorabila in legatura cu problemele tratate si modul lor de rezolvare.

Terenul din zona studiata este proprietate privata, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate comertului serviciilor si depozitarii.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul orasului;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in zona.

Astfel, intentia de amplasare a obiectivului propus in zona implica si amenajarile conexe ca cel al reabilitarii drumului de acces la acest obiectiv si pastrarea exploatarii agricole in perimetrul studiat, pentru eliberarea amplasamentului: locuire.

Realizarea constructiei ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas în folosirea optima a spatiului ce astazi este ocupat de teren neproductiv, în viitor putându-se dezvolta întreg partiul studiat, inclusiv in zona limitrofa.

RIDICAREA TOPOGRAFICA: În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul mun. Hunedoara, indicarea drumurilor de pamânt care întretaie zona studiata. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a tinut seama de propunerile de amenajare a localitatii din PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL al municipiului Hunedoara.

Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale, drumurile care deservesc zona si traseele de deservire a utilitatilor.

Cele prevazute de prezentul studiu se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic general aprobat de Consiliul local Hunedoara, in sensul inglobarii acestui amplasament intravilan prin parcurgerea procedurii legale.

a) Organizarea rețelei stradale: zona implica reabilitarea caii de circulatie existente in sensul realizarii unui drum de acces carosabil la obiectivul propus.

b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane: Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei studiate si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul planului urbanistic zonal;
- amenajarea complexa functional-arhitecturala a spatiilor verzi si a circulatiilor auto si pietonale;

–pentru toate interventiile din zona studiata, se va tine seama de pastrarea caracterului functional, pastrarea, conservarea vegetatiei limitrofe existente precum si realizarea de plantari perimetrare pe fiecare parcela in parte;

–amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 cu completarile ulterioare - republicate.

c) Modul de utilizare a terenurilor: terenul de 450 mp nu va fi parcatat in parcele de minim 300mp ocupat max 40% de investitia propusa, restul fiind relaxare si drum de acces.

d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare: obiectivul se va echipa in viitor cu dotari edilitarea necesare functionarii si care consta in urmatoarele: apa, canal, gaze naturale, energie electrica.

e) Statutul juridic și circulația terenurilor: terenurile sunt in proprietatea privata:Drăgan Elisa-Elena Cf 66700. Nu sunt necesare circulații de terenuri.

f) Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora: nu e cazul, intrucat in zona nu sunt monumente nici situri arheologice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul constructiilor se preconizeaza sa se realizeze intr-o zona cu o vizibilitate foarte frumoasa asupra imprejurimilor zonei.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevad spatii verzi si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei.

Datorita pozitiei geografice zona este vizibila de la distanta, din aceasta cauza se interzice folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare, care sa perturbe silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei: (conform HCL119/2020)

Pornind de la disfunctionalitatile stabilite pentru zona analizata se propune:

- Modernizare nu este cazul;
- realizarea unei trame interioare cu caracteristici stabilite in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare (H.G. nr.43\1997)
- realizarea unui numar de locuri de parcare (un număr de 2 locuri de parcare pe lot)
- realizarea de circulatii pietonale in lungul drumurilor propuse.

Profilele transversale se prezinta in pl.3. – Reglementari –propuneri de urbanism.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a colectarii apei;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil IV (conform HCL119/2020);
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

În exteriorul terenului aferent investitiei sunt propuse cai de circulaie cu 2,5m laime carosabil, platforme si locuri de parcare. Se vor respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de locuire, in sistem individual sau cuplat, cu zona de servicii pentru populatie; Se propune împartirea teritoriului studiat intr-o singura zona functionala - zona de locuit si funciuni complementare **TCL**, ale caror limite au fost materializate dupa: criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate.

Funcțiunea dominantă a subzonei studiate: subzona **de locuire** identica cu subzona de 450 mp cu amenajari specifice.

Funcțiuni complementare:

- alaturi de functiunea dominantă, se admit urmatoarele functiuni complementare:
 - acces carosabile;
 - retele tehnico edilitare aferente obiectivului propus;

Restricții: - in subzona studiata se interzic urmatoarele activitati:

- alte activitati industriale cu caracter poluant;
- constructii definitive de orice tip (exceptie cele prezentate si pentru care s-a intocmit prezentul PUZ);
- alte amenajari care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorita in descrierea cladirilor din pasajele urmatoare.

Sistematizarea verticala

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere:

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cadrului natural si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in specificul zonei existente.
- realizarea unor cladiri care sa mobileze in mod corespunzator relieful existent

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul: - retras 5,00m de la profilul stradal existent.

Regim de înaltime propus: P

Plantatii: Vor fi mentinute in mare parte zonele verzi existente si vor fi prevazute zone verzi amenajate cu plante decorative in jurul constructiilor propuse

Procentul de Ocupare al terenului studiat:

existent	propus
0 %	40,00 % ,

Coeficientul de Utilizare al terenului studiat:

existent	propus
0 %	1,20 % ,

Distanțe față de construcțiile existente

Zona este libera de constructii.

Amplasarea constructiilor provizorii si utilajelor se va face in functia de caracteristica geografica a amplasamentului.

Accese pietonale la obiectiv se va face doar pe drumul carosabil existent, avand in vedere ca aceasta se va realiza doar sporadic, nefiind caracteristic obiectivului propus.

Accese auto se va face pe drumul existent reabilitat prin realizare caii de rulare si sant de protectie.

2. Bilantul teritorial al zonei studiate:

Bilat teritorial pe parcela 66700 Hunedoara

Zone functionalitate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen	450	100,00	450	100,00
Constructii propuse	0,00	0,00	176,09	39,12
Neproductiv	450,08	100,00	0,00	0,00
Drumuri, platforme, alei	0,00	0,00	64,56	14,34
Spatii verzi amenajate, parcaje dale iarba	0,00	0,00	209,43	46,53
Locuri de parcare	0		2	
Nivele	0		1	
Supr. construit desfășurata	0,00		176,09	
POT=100xSc/St	0,000 %		39,124 %	
CUT=Scd/St	0,000		0,391	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare: Avand in vedere caracterul obiectivului propus, in zona se prevad dezvoltari edilitare cu relationare la retelele edilitare din zona de acces(apa, canal, gaze naturale, energie electrica).

- **Alimentarea cu apa**

Apa potabilă va fi asigurată prin racord la rețeaua din zona cca.1ml.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor;

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice proprii pe baza de combustibil solid: cu lemne sau electric.

- **Canalizare:** Apa menajeră va fi colectata la rețeaua din zona prin racord la rețeaua din zona cca.1ml.;

- **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețea existenta in zona, prin bransament aerian sau generator de curent.

RACORDUL LA REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE

Alimentarea cu energie electrică va fi soluționată prin avizul de racordare soluționat de compania de furnizare a energiei electrice, din zona, în baza cererii întocmită de beneficiar.

- **Telecomunicații:**

La cererea beneficiarului construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zona. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Alimentare cu căldură:**

Încălzirea se va realiza în sistem individual, cu ajutorul unei centrale pe lemn sau electric.

- **Alimentarea cu gaze naturale.** Colectata la rețeaua din zona

- **Gospodărie comunală:** în zona se vor amplasa cosuri de colectare deseuri care vor fi administrate și întreținute de beneficiar.

3.7. Protecția mediului

Se formulează propuneri și măsuri în cadrul Raportului de Mediu pentru PUZ.

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificării PUZ.

- Apa potabilă din rețeaua zonala.

- Canalizarea menajera va fi colectată la rețeaua zonala.

- curentul electric se poate produce local prin panouri solare, generator de curent și prin racordare la rețeaua de distribuție

Spatiile verzi propuse se constituie prin păstrarea și întreținerea vegetației existente.

Terenul afectat de lucrările de execuție va fi readus la starea inițială prin lucrări de înierbare și plantare .

3.8. Obiectivele de utilitate publică

Realizarea obiectivului va facilita realizarea rețelelor edilitare și arterelor de circulație

- Strazi cat.IV

- Rețele alimentare cu apă

- Canalizarea menajera și pluviala

- Rețele electrice, posturi transformare

- Rețele telefonice

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de strazi sau lărgirea profilului transversal – în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru dezvoltarea stradală.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

În condițiile avizării și aprobării, concretizarea propunerilor prezentului P.U.Z. duce la realizarea următoarelor deziderate:

- Raspunde comenzii beneficiarului

- Raspunde prevederilor documentației de actualizare P.U.G. pentru extinderea perimetrului constructibil în zona de dezvoltare.

- Introduce în circuitul de investiții în sectorul construcțiilor civile o suprafață de teren propice solicitărilor anterioare realizându-se un lot nou cu reale calități urbanistice.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, Reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: • respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001

• asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

februarie 2025



Intocmit:
arh. Mihailescu Mircea

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de baza ce întăreste si detaliaza reglementarile din PUZ. **Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriului ce face obiectul PUZ.**

Odata aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul în care pot fi ocupate terenurile, precum amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- legi si acte normative privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei în exploatare a acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabila;
- configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor.

2. Baza legala a elaborarii R L U aferent PUZ a fost elaborat avand ca baza:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al ,RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse în PUG si în prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul ,PUZ
- Avizul prealabil de oportunitate în vederea elaborarii, PUZ .

3. Domeniul de aplicare:

- regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât si în extravilan.
- se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa în conditiile stabilite de lege.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Având în vedere suprafata studiata 4500mp (suprafata parcele 450 mp), precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat într-o singura zona functionala – **zona de locuit si functiuni complementare, TCL**, a carei limite au fost materializate dupa criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate. La reactualizarea, PUG-ului se va avea în vedere ca aceasta noua zona functionala se fie înglobata într-o unitate teritoriala de referinta mai mare care va avea aceeasi functiune.

Astfel s-au materializat limitele zonei Cf 66700, 450mp:

- la Nord: proprietate privata (
- la Sud: proprietate privata Cf (
- la Vest: drum
- la Est: domeniu public

Funciunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si functiuni complementare cu regim mediu de înaltime. Realizarea constructiilor se va face exclusiv pe terenuri libere, în baza unui act de proprietate asupra terenului, dupa eliberarea autorizatiilor de construire./

III. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1. Caracterul zonei – date de recunoastere

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementa prin PUZ si RLU aferent – zona strazii Pădurii la Vest

- la Nord: proprietate privata Cf (
- la Sud: proprietate privata Cf
- la Est: domeniu publ

Suprafata terenului studiat – 4500mp (suprafata parcelei 450 mp)

Reglementari existente – teren intravilan – teren neproductiv

2. Utilizare functionala

Utilizari functionale permise

- locuinte individuale si cuplate (pe aceeasi parcela);

- unitati independente sau înglobate, cu functiuni conexe celei de locuit, nepoluante, care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurând servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii;
- amenajari peisagistice, amplasare mobilier urban în scopul completarii viitoarelor functiuni;
- lucrari de instalatii edilitare;
- dotari tehnice.

Utilizari functionale interzise

- unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- unitati de depozitare;
- constructii cu caracter provizoriu;
- altele decât cele care pot fi incluse în utilizările functionale permise.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

3.1.2. Amplasarea fata de aliniament

- Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinând domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi de minim 5m fata de drum conform plansei 3, REGLEMENTARI URBANISTICE. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

În cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna, mobilier urban.

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii Codului civil si a distantelor minime în caz de incendiu respectiv:

- Lateral st.2,00 m
- Lateral dr.2,00 m
- spate 0,60 m
- Fata min. 6,00m

Intre drum-zona de parcare si pe zona de parcare nu sunt garduri sau stilpi.

Alinierile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

Cf 66700

- Fata de limitele laterale – **min 2,00m,**
- Fata de limita posterioara – **min. 0,60m**

În relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- în regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- cuplat pe una din laturi

Cerinte de asigurare a confortului urban

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul încaperilor de locuit), în acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile învecinate
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri. Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie în situatia în care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50m.

În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Se admit case cuplate pe aceeasi parcela.

Este interzisa amplasarea de constructii anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spatii necontrolate, întâmplatoare, între cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile în mod direct de la strada.

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna în gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), garajele închise sau locurile de parcare acoperite care

se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei, cu conditia integrarii fatadei si aspectului (materiale de constructie folosite) cladirii anexe în ansamblul arhitectural al fatadei locuintei.

Cladirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.

Este interzisa amplasarea de cladiri cu pereti calcan descoperti.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile si pietonale

Zona studiata are acces din Str.Padurii. Drumul nu este într-o stare foarte buna, nefiind asfaltat si insuficient dimensionat.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea unei strazi de categoria a IV.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara

3.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de retele edilitare

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

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: racord la retea din zona

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor.

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice proprii pe baza de combustibil solid (lemn) electric sau energii alternative (panou solar, schimbatoare de caldura).

Canalizare menajera: racord la retea din zona Str.Padurii;

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate cu piscoturi vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre santul de colectare ape pluviale din str.Padurii.

Alimentare cu energie electrica: generator de curent sau solutii alternative de energie si racordarea la retea din zona;

Alimentare cu gaz: racord la retea din zona Str.Padurii.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Suprafata minima a parcelelor –200 mp
- Front la strada de minimum 12m pentru cladirile amplasate izolat sau cuplat 8m.
- Sa aiba acces direct la drum public sau privat

Parcelarea se va executa numai în baza unui PUZ aprobat. Prin prezentul PUZ au fost prevazute o parcela cu suprafata de 450 mp .

3.4.2 Înaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înaltimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate.

Regimul de înaltime max. adm. P Înaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pâna la cornisa acoperisului, va fi de max.

7,00 m pentru cladirile S+P.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin proiecte de specialitate, întocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare si aprobate de factorii de decizie.

3.4.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

- Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora
- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- Finisajele exterioare ale garajelor si anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferinta culori de pamânt sau solare.

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn, cu invelitori din tigla sau alte materiale. Se admite folosirea invelitorilor din lemn doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina.

3.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri**3.4.1. Parcaje** Se vor amenaja minim 1 parcare în incinta pentru fiecare parcela.

S-au prevazut 2 parcaje

3.4.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

3.4.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusiva.

Ca metariale se vor folosi elemente metalice, zidarie, metal si lemn, cu conditia ca nici un element al împrejmuirii sa nu depaseasca 2 m.

În cazul parcelelor de colt, înaltimea si aspectul împrejmuirii va fi identic pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

3.5 Indici urbanistici

POT max. 40%

CUT max. 1,200

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ**UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

L - Zonă predominant rezidențială - locuire de tip permanent în sistem individual, comerț, servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si alte servicii profesionale; sedii ale unor companii si firme; sport si recreere în spații acoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE**L – Zonă predominant rezidențială****1. GENERALITĂȚI:**

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - locuințe individuale, servicii, unitățile comerciale

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim individual, servicii, comerț.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 4 Utilizări permise – locuințe individuale, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si alte servicii profesionale; comerț; sedii firme, sport si recreere în spații acoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate si subterane, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate si practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat. Clădirile cu funcțiuni comerciale si servicii vor avea la parterul orientat spre stradă/ piață si spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de transformare,
- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare).

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:****Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Articolul 9 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona predominant rezidențială se prevede

POT maxim de 40% și CUT maxim 1,20.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale - cu respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3.din RGU și OMS 536/1997.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 6,0 m și maxim 25,0 m. fata de aliniamentul stradal.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Excepție fac cazurile în care clădirile sunt cuplate sau nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 25 Realizarea de rețele

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și în mod exceptional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor - înălțimea maximă a clădirilor la cornisă va fi pentru S/D+P=7 metri.

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 29 Parcaje – se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și un spor de 15%.

- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RLU.

Articolul 30 Spații verzi și plantate – spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;

Articolul 31 Împrejurimi - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 2,20 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. S-au identificat următoarele UTR-uri:

,

Zonă predominant rezidențială.**VI DISPOZITII FINALE**

Regimul juridic al terenurilor si circulatia acestora (circula 4.31mp pt.largire drum la str.Padurii din CF66700)

Tipul de proprietate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat	45.000,00	100,00	45.000,00	100,00
Privata	44.564,26	99,03	44.536,77	98,97
Publica	435,74	0,97	463,23	1,03

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Circulatie a terenurilor in limitele de proprietate se face conform Noului Cod civil numai pentru EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, NECESARĂ REALIZĂRII UNOR OBIECTIVE DE INTERES NAȚIONAL, JUDEȚEAN ȘI LOCAL daca este cazul conform strategiei din PATJ Documentația PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN – PATJ HUNEDOARA avind in vedere zona studiată.

Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații:

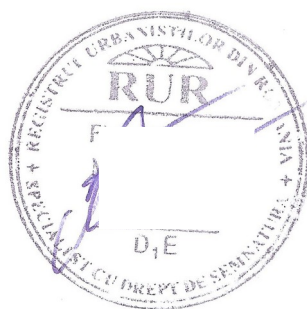
Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

mai 2025



INTOCMIT:
arh. Mihailescu Mircea