



Proiect nr. 562/2024

**Zonă de locuințe – locuință familială P**

Faza: PUZ

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentatiei**

- Denumirea proiectului: Zonă de locuințe – locuință familială P
- Amplasament: Localitate Peștișu Mare, F.N., jud. Hunedoara
- Beneficiar:
- Proiectant general: S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
- Data elaborării : 2025

#### **1.2 Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul deține în proprietate un teren în inextravilanul localității Peștișu Mare, jud. Hunedoara. Terenul este înscris în CF 71786, nr. cadastral 71786. Suprafața terenului este de 1000 mp, cu categoria de folosință altele. Terenul este liber de construcții și este împrejmuit cu un gard de plasă de sârmă.

Accesul pe parcelă se face dintr-un drum neamenajat (drum vicinal 2793) care nu are prospectul de strada.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 199/07.08.2024 de către Primăria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Conform PUG, amplasamentul este situat în intravilan. Folosința actuală a imobilului este altele. Conform PUG și Regulamentul local de urbanism terenul este în zonă unități de producție industrială/agricole și funcțiuni complementare.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/1999 și prelungită cu HCL nr. 465/2023 – imobilul se află în UTR 9. Utilizări premise: se pot autoriza unități productive industriale și agrozootehnice. Utilizări interzise: unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală.

#### **1.3.Surse de documentare**

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.

• *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.* Au fost elaborate studiul geotehnic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.

• *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

• *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborarii PUZ privind realizarea locuintelor, stau in principal:

- a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului
  - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
  - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - Codul civil al Roamniei ;
- b) Probleme privind calitatea constructiilor
  - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a expertizei lucrarilor si a constructiilor;
  - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
  - Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor;
- c) Probleme de protectia mediului
  - OUG 195/2005 privind protectia mediului, completata si modificata;
  - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri si programe);
- d) Probleme de igiena, sanatate, protectia populatiei si protectia muncii
  - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- e) Probleme de prevenire si stingere a incendiilor
  - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;
  - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranta la foc;
- f) Acte normative, reglementari tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a constructiilor
  - Regulament privind activitatea de metrologie in constructii;
  - Regulament privind conducerea si asigurarea calitatii in constructii;
  - Regulament privind calificarea de conformitate a calitatii produselor folosite in constructii. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
  - Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicative P-118/1999;
  - Normative NP 051-2001 pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la cerintele persoanelor cu handicap;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

• *Date privind evolutia zonei.* Terenul în care se propune amplasarea locuinței este într-o zonă cu terenuri ce nu mai sunt folosite, cu categoria de folosință - altele

Terenul pe care se propune amplasarea locuinței este într-o zona relativ importanta a comunei, in apropierea garii Pestisu Mare. Terenurile din vecinatatea amplasamentului

sunt libere de constructii. Accesul la acest teren nu este unul amenajat.

Integrarea in zona se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de constructii locale, precum si prin amenajarile exterioare.

Tendinta de dezvoltare a zonei este cu constructii de locuit.

Zona este atractiva datorita peisajului , dar din cauza lipsei retelelor edilitare, zona nu se dezvolta foarte repede.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

• *Terenul* este relativ plan și nu sunt necesare lucrări de sistematizare.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este în intravilanul localitatii Pestișu Mare. Zona are potential de dezvoltare locuibil. În vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista o serie de terenuri cu construcții de locuințe.

În aceste condiții nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

În zonă nu exista elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

## **2.4.Circulatia**

*Aspecte critice privind circulatia.* Terenul este accesibil dintr-un drum neamenajat (drum vicinal 2793). Acest drum are latimea in prezent de 3,73 m – 4,41 m.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici functionale.* Zona este preponderent agricolă.

*Relaționări între funcțiuni.* Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări între funcțiuni.

*Gradul de ocupare al terenului.* Amplasamentul este liber de construcții.

*Asigurarea cu servicii a zonei.* În apropierea zonei există rețea de energie electrică. Se va face racordarea la aceasta. Apa va fi asigurată dintr-un puț forat existent pe parcelă, iar pentru canalizarea menajeră se va amplasa un bazin etanș vidanjabil.

*Asigurarea cu spatii verzi.* Terenul are categoria de folosință altele.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

*Principalele disfuncționalități.*

- Lipsa unui drum amenajat;
- Lipsa rețelei de apa curenta;
- Lipsa rețelei de gaze naturale;
- Lipsa rețelei de canalizare;

## **2.6. Probleme de mediu**

*Relația cadru natural-cadru construit.* Amplasamentul este într-o zonă fără elemente de cadru natural care să fie puse în valoare.

*Evidențierea riscurilor naturale și antropice.* – Nu există asemenea riscuri

*Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă* –Nu există asemenea riscuri.

*Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*- În zonă nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

*Evidențierea potențialului balnear și turistic.* Zona nu are potențial balnear sau turistic.

### **2.7. Echiparea edilitara**

În zonă se afla numai rețeaua de energie electrică, la aproximativ 180 de metri.

Pentru alimentarea cu energie electrica se va solutiona astfel: se va extinde rețeaua electrica pana la amplasamentele studiate.

În zona amplasamentului studiat nu se află rețeaua de alimentare cu apa.

În zona amplasamentului studiat nu se află rețeaua de canalizare.

În zona amplasamentului studiat nu se află rețeaua de gaze naturale.

Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza în raza localității.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

După finalizarea etapelor de informarea a populației se va adapta soluția finală în funcție de rezultatul dezbaterii și a normelor și normativelor în vigoare, dacă este cazul.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare** Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

**3.2. Prevederi ale PUG** În conformitate cu PUG, amplasamentul este în intravilan, dar nu sunt reglementari pentru aceasta zonă.

**3.3. Valorificarea cadrului natural** Amplasamentul este într-o zonă fără forme de relief deosebite și fără alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

**3.4. Modernizarea circulației.** *Organizarea circulației* Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat (drum vicinal 2793), neasfaltat și latimea lui este de aproximativ 3,73 m – 4,41 m.

Se poate amenaja pe domeniul public o strada de categoria IV cu partea carosabila de 6,00 m și un trotuar cu latimea de 1,00 m. Acest drum va fi amenajat de primaria municipiului Hunedoara, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

Pe parcela sunt organizate alei de circulație carosabilă și pietonală.

### **3.5. Zonificarea funcțională. Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

Funcțiunea propusă a zonei: zonă de locuire.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zona cu locuința, cu regim de înălțime parter,

- zona cu accesul auto
- zona cu trotuare și alei pietonale
- zone verzi amenajate

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

### **BILANȚ TERITORIAL**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	150,00	15,00
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	31,60	3,16
3.	Alei pietonale	-	-	42,27	4,23
4.	Zone verzi amenajate	-	-	776,13	77,61
5.	Total	1000	100,00	1000	100,00

POT existent: 0,00%  
propus: 15,00%

CUT existent: 0,00  
propus: 0,15

POT maxim 30%

CUT maxim 0,60

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa.* Prin racordarea la un puț forat existent pe parcelă.
- *Canalizarea.* Prin racordarea la un bazin etanș vidanjabil.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua publica de joasa tensiune existenta, in conformitate cu solutia stabilita de ENEL;
- *Agentul termic pentru încălzire și apa caldă menajeră* Încălzirea va fi asigurată de o centrală pe combustibil solid și apa caldă menajeră va fi asigurată de un boiler electric.
- *Gunoiul menajer* va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

Racordarea la rețeaua de energie electrică va fi realizată de beneficiar.

### **3.7. Protecția mediului**

Activitatea propusă prin proiect nu produce noxe care să afecteze mediul.

Gunoiul menajer va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu sunt necesare investiții din fonduri publice pentru asigurarea utilităților. Întreaga investiție se realizează din fonduri proprii.

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

Nu sunt necesare schimbări privind proprietatea asupra terenului.

Pentru accesarea la terenuri este necesara modernizarea strazii, iar aceasta investitie a drumului va fi facuta de primaria municipiului Hunedoara, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

#### **4.CONCLUZII**

Deoarece zona a început să se dezvolte ca și zonă de locuire, prin realizarea acestei investiții se completează fondul construit din zonă.

În zonă a fost aprobat un alt PUZ – „Zonă locuințe Construire locuință familială, amplasare panouri solare, împrejmuire teren și branșare la utilități”, beneficiar Odagiu Daniel, cu Hotărârea nr. 404/2023, de către Primăria Municipiului Hunedora.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este în curs de elaborare.

Coordonator RUR

arh.Armasescu Dumitru



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE**

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

1. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
4. Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

### ***ART.2 – Domeniul de aplicare***

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii în proiectarea proiectului de execuție ceea ce privește:

- amplasarea clădirii pe parcelă, corelat cu regimul de aliniere, distanțele față de vecinătăți;
- regimul de înălțime, cota maximă la coamă și la streșină;
- plastica arhitecturală, raportul gol-plin, tipul tâmplărilor, gama coloristică;
- modul de asigurare al utilităților;
- materialele din care se realizează împrejmuirea;
- indicatorii urbanistici;

## **CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### ***SECTIUNEA I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit***

#### ***ART. 4 – Terenuri agricole în 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.

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. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural al zonei, respectiv învelitori cu sarpanta, cu tigla ceramica și o paleta coloristică în care predomină albul și crem

### ***SECTIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public***

#### ***ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale***

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren.

### ***ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice***

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zona studiată prin acest proiect nu se află într-o zonă expusă la asemenea riscuri.

### ***ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare***

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Lucrările de extindere și de branșare la rețeaua electrică cad în sarcina investitorului.

### ***ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului***

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita de 30%.

### ***ART. 16 – Lucrări de utilitate publică***

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Se propune amenajarea drumului de acces cu prospectul de strada de categoria IV unde partea carosabilă să fie de 6,00 m și amenajarea unui trotuar cu lățimea de 1,00 m.

Lucrările pentru amenajarea drumului se vor face exclusiv pe domeniul public.

## CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

### *SECTIUNEA I – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*

#### **ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014, art.3, respectiv ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, la construcțiile învecinate .

#### **ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic.

Accesul pe parcela de teren se face din drumul vicinal 2793 neamenajat care duce la Gara localitatii.

#### **Articolul 20**

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a cailor ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

#### ***ART. 23 – Amplasarea față de aliniament***

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
  - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
  - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul propus față de limita de proprietate de la sud este de 31,00 m.

#### ***ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei***

Locuința va fi amplasată în interiorul parcelei, iar distanțele până la limita terenului sunt:

- 2,00 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 4,87 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 32,48 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 10,84 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art. 615 din Codul Civil

### **SECTIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### ***ART. 25 – Accese carosabile***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabilă conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstrucționate prin mobilier urban.

Drumul propus pentru modernizare va avea o latime de 6,00 m, cu doua benzi de circulatie si un trotuar de 1,00 m.

#### ***ART. 25 – Accese pietonale***

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Trotuarul propus va avea lățimea de 1 m.

### **SECTIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### ***ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b. beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### ***ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare***

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
  - Alimentarea cu apă de la un puț forat existent;
  - Canalizarea menajeră – la un bazin etanș vidanjabil, amplasat la minim 10 m față de zona edificabilă și aproape de drum pentru un acces facil pentru vidanjare;
  - Alimentarea cu energie electrică - racord la prelungirea rețelei existente în zonă;
  - Alimentarea cu caldură și apă caldă de la o centrală pe combustibil solid și boiler electric;
  - Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;

#### ***ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare***

1. 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.
2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

**SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

**ART. 31 – Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 7.00 m la coamă.

Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de P.

**SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**ART. 34 – Spații verzi și plantate**

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor.

**ART. 35 – Împrejuriri**

Parcela de teren este împrejmuită cu gard din plasă de sârmă.

<b>CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE</b>
---

**ART.11 – Unitați și subunități funcționale**

1. **Funcțiunea propusă** prin PUZ este aceea de locuire permanentă;

2. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. **Utilizări permise:** zonă de servicii, cu regim de înălțime P.

4. **Utilizări permise cu condiții:** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

5. **Interdicții temporare:** Nu sunt.

6. **Interdicții definitive** de construire în zonă :

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

## CAPITOLUL 5 SUBUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se propun subunități teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,60.

**ART.12 – Bilanț teritorial**, în limita de proprietate studiată a inițiatorului documentației de urbanism.

### BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	150,00	15,00
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	31,60	3,16
3.	Alei pietonale	-	-	42,27	4,23
4.	Zone verzi amenajate	-	-	776,13	77,61
5.	Total	1000	100,00	1000	100,00

POT existent: 0,00%  
propus: 15,00%

CUT existent: 0,00  
propus: 0,15

POT maxim = 30,00%

CUT maxim = 0,60

## CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus în PUG-ul localității Peștișu Mare după aprobarea acestuia de către Consiliul Local.

Coordonator RUR,  
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

