Plan INCADRAREA IN P.U.G. Hunedoara, Sc. 1:1.000

P.U.Z.

PARCELARE TEREN
PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE
SAU DE PRESTARII SERVICII, conform Legii nr. 341/2004
Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara, 331032, Str. Carpati F.Nr.

UTR - 4

Existent :

- Lm - locuințe P - P
- Li - locuințe P + 3 - ...
- I - zonă unități producție și servicii [13] [14] [15] [29] [31] [28] [27] [25] [21] [24] [23] [22]
- ISa - instituții administrative și servicii (11)
- ISo - servicii publice comerciale (60) (64) (65)
- ISps - prestări servicii (65) (70) (71) (72)
- ISct - culte (21) (25) (28)
- Asu + Aa - zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități [12]
- Ppp + Pu - perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale
- CCr + CCf - căi rutiere și căi ferate și construcții aferente (55) (56) (57)
- S - zonă terenuri cu destinație specială (pompieri) (5)

Propus :

- Lm - locuințe P + 1
- Li - locuințe P + 2 ; P + 3
- ISco - spații comerciale, alimentație publică
- ISps - prestări servicii
- I - zonă unități producție industrială (zonă destinată inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo)
- CCr - căi rutiere și construcții aferente
- Indici maximi admisibili :

POT = 35% CUT = 1,0

I. Prescripții specifice

conform capitolelor : 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7.; 4.3.8.

II. Reglementări - prescripții specifice U.T.R. - 4

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit.

Se pot autoriza construcții noi de locuințe în regim P + P+1 și în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înșiruite (duplex).

Se pot autoriza reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.

Se poate autoriza conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acesteia : servicii, comerț, alimentație publică etc.

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă din P.U.G. (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, orientare față punctele cardinale etc.) eliberarea Certificatului de urbanism nu necesită P.U.Z. sau P.U.D.

Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate.

Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general.

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial adminsitrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.

Întocmirea documentațiilor urbanistice pentru detalierea obiectivelor de utilitate publică (regim de aliniere și înălțime, indici POT, CUT, retrageri etc.) se va face numai după stabilirea statului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial - administrative se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate

În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime (v. Cap. 3.4.1.) funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă distonantă cu restul zonei.

Se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de față sau până la aprobarea altor documentații urbanistice de detaliu (P.U.Z., P.U.D.) în urma cărora se pot elibera Certificatul de urbanism, respectiv Autorizația de construire.

Se va condiționa autorizarea construcțiilor (după caz) de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și Cap. 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în P.U.G. și detaliate în P.U.Z. și P.U.D.

Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipări tehnico-edilitare (rețele, incinte) cu condiția respectări documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate.

Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației - profiluri stradale - pl. nr. 6.

Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare (vezi H.G.R. 525/1994 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 - art. 18

Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale a localității, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale etc.

În cazul în care ampriza străzilor propuse trece prin proprietatea privată a cetățenilor, se poate face uz de prevederile Legii nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare, dar nu și construcții de garaje independente

Construcțiile în zona de protecție a căi ferate (100 m stânga-dreapta) se vor autoriza cu avizul SNCFR - vezi art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, pe baza H.G.R. 525/1996.

Se vor autoriza orice fel de lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de cale ferată (traversări, aliniamente, pasaje denivelate, etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate.

Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcăminți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate (gazon, decorațiuni florale, gard viu), elemente de mobilier urban (obiecte de artă monumentală, semnale și indicatoare, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, coșuri de gunoi, etc.).

Se interzice amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri, tonete) pe domeniul public.

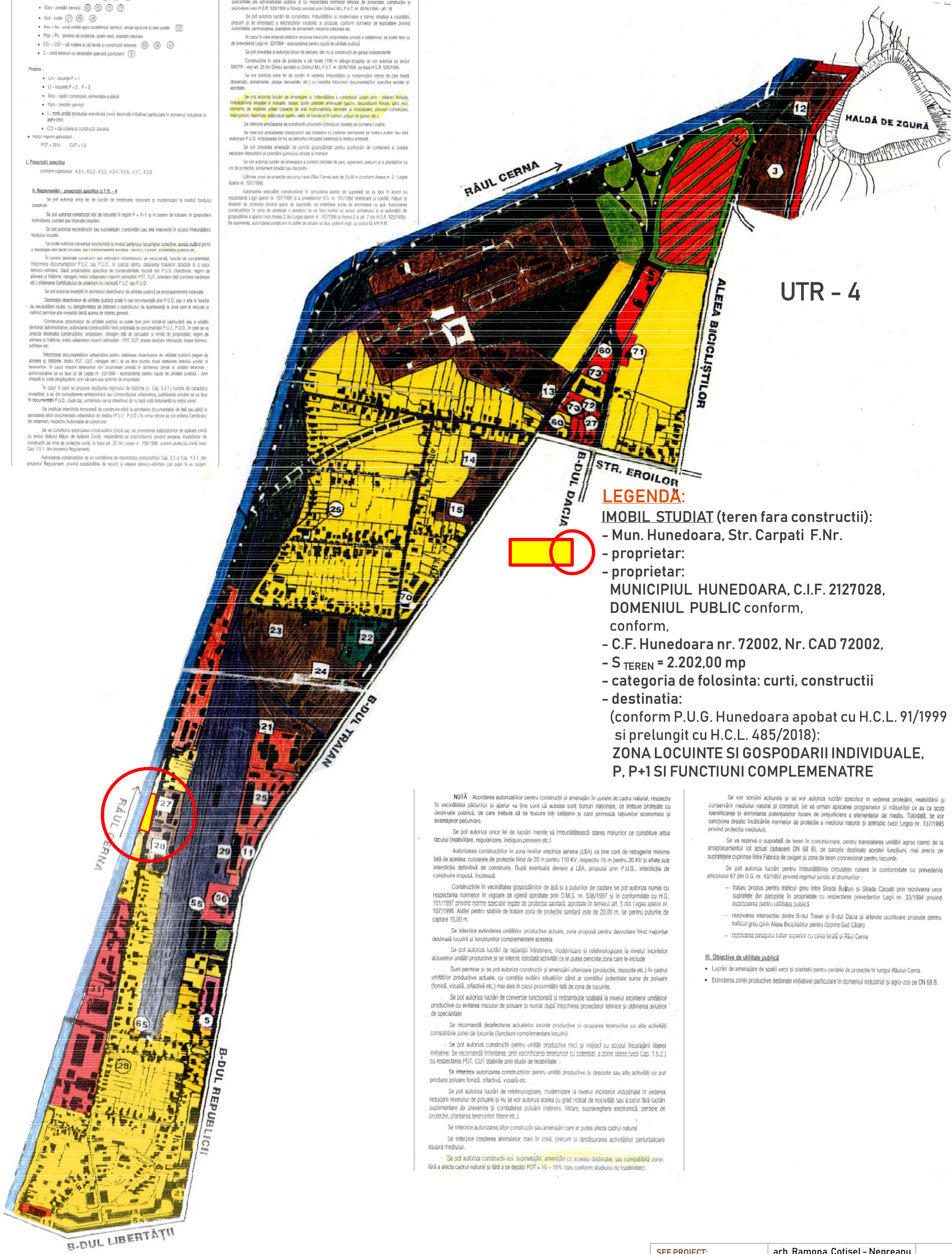
Se interzice amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără elaborare P.U.D. Amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant.

Se vor prevedea amenajări de puncte gospodărești pentru poziționări de containere și pubele necesare depozitării și colectării gunoiului stradal și menajer

Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonelor plantate de parc, agrement, precum și a plantațiilor cu rol de protecție, aliniament stradal sau decorativ.

Lățimea zonei de protecție pe cursul apei (Râul Cerna) este de 15,00 m (conform Anexa nr. 2 - Legea Apelor nr. 107/1996).

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G. nr. 101/1992 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a acestora se va face numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (vezi Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. 525/1996). De asemenea, autorizarea construirii în astfel de situații se face, potrivit legii, cu avizul M.A.P.P.M.



LEGENDA:

IMOBIL STUDIAT (teren fara constructii):
- Mun. Hunedoara, Str. Carpati F.Nr.
- proprietar:
- proprietar:
MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.I.F. 2127028,
DOMENIUL PUBLIC conform,
conform,
- C.F. Hunedoara nr. 72002, Nr. CAD 72002,
- S_{TEREN} = 2.202,00 mp
- categoria de folosinta: curti, constructii
- destinatia:
(conform P.U.G. Hunedoara apobat cu H.C.L. 91/1999 si prelungit cu H.C.L. 485/2018):
ZONA LOCUINTE SI GOSPODARII INDIVIDUALE, P, P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENATRE

NOTĂ Acordarea autorizațiilor pentru construcții și amenajări în zonele de cadru natural, respectiv în vecinătatea pădurilor și apelor va ține cont că acestea sunt bunuri naționale, ce trebuie protejate cu destinație publică, de care trebuie să se bucure toți cetățenii și care primează rațiunilor economice și avantajelor pecuniare.

Se pot autoriza orice fel de lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor ce constituie albia lacului (reabilitare, regularizare, îndiguiri,pereiere etc.)

Autorizarea construcțiilor în zona liniilor electrice aeriene (LEA) va ține cont de retragerile minime față de acestea, culoarele de protecție fiind de 20 m pentru 110 KV, respectiv 15 m pentru 20 KV și aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, propusă prin P.U.G., interdicția de construire impusă, încetează.

Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă și a puțurilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin O.M.S. nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G. 101/1997 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996. Astfel pentru stațiile de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, iar pentru puțurile de captare 10,00 m.

Se interzice extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiunilor complementare acesteia.

Se pot autoriza lucrări de reparații întreținere, modernizare și retehnologizare la nivelul incintelor actualelor unități productive și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include

Sunt permise și se pot autoriza construcții și amenajări ulterioare (producție, depozite etc.) în cadrul unităților productive actuale, cu condiția evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.) mai ales în cazul proximității față de zona de locuințe.

Se pot autoriza lucrări de conversie funcțională și redistribuție spațială la nivelul incintelor unităților productive cu evitarea riscului de poluare și numai după întocmirea proiectelor tehnice și obținerea avizelor de specialitate

Se recomandă dezafectarea actualelor incinte productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe (funcțiuni complementare locuirii).

Se pot autoriza construcții pentru unități productive mici și mijloci cu scopul încurajării liberei inițiative. Se recomandă înființarea, prin valorificarea terenurilor cu potențial, a zonei libere (vezi Cap. 1.5.2.) cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.

Se pot autoriza lucrări de retehnologizare, modernizare la nivelul incintelor industriale în vederea reducerii nivelului de poluare și nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivități sau a celor fără lucrări suplimentare de prevenire și combaterea poluării (reținere, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.).

Se interzice autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural.

Se interzice creșterea animalelor mari în zonă, precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului.

Se pot autoriza construcții noi, supraetajări, amenajări cu aceeași destinație, sau compatibilă zonei, fără a afecta cadrul natural și fără a se depăși POT = 10 ÷ 15% (sau conform studiului de fezabilitate).

Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și antropic (vezi Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

Se va rezerva o suprafață de teren în concesionare, pentru translatarea unității agroo (sere) de la amaplasamentul lot actual (adiacent DN 68 B), pe parcele destinate acestei funcțiuni, mai precis pe suprafețele cuprinse între Fabrica de oxigen și zona de teren concesionat pentru locuințe.

Se pot autoriza lucrări pentru îmbunătățirea circulației rutiere în conformitate cu prevederile articolului 67 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor :

- traseu propus pentru traficul greu între Strada Bușturi și Strada Carpați prin rezolvarea unor suprafețe din parcelele în proprietate cu respectarea prevederilor Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitatea publică
- rezolvarea intersecției dintre B-dul Traian și B-dul Dacia și arterele ocolitoare propuse pentru traficul greu (prin Aleea Bicicliștilor pentru Ocolire Sud Călan)
- rezolvarea pasajului rutier superior cu calea ferată și Râul Cerna

III. Obiective de utilitate publică

- Lucrări de amenajare de spații verzi și plantații pentru perdele de protecție în lungul Râului Cerna.
- Extinderea zonei productive destinate inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo pe DN 68 B.

SEF PROIECT:	arh. Ramona Cotisel - Negreanu	
PROIECTAT:	arh. Ramona Cotisel - Negreanu	
DESENAT:	arh. Ramona Cotisel - Negreanu	

SCARA: 1: 1.000 DATA: 03.05.2022

Certificat de Urbanism nr. 192 / 31.07.2020 (P.M. HUNEDOARA) C.F. HUNEDOARA nr. 72.009, Nr. CAD 72.009

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL HUNEDOARA Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara, 331031, B-dul Libertatii nr. 17	PROIECT NR.: 13/2020
DENUMIRE:	PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARII SERVICII, conform Legii nr. 341/2004 Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara, 331032, Str. Carpati F.Nr.	FAZA: P.U.Z.
PLANSA:	Plan INCADRAREA IN PUG Hunedoara	PLANSA NR.: Vers.2/U01

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ramona R.I. COTIȘEL-NEGREANU arhitect D_1E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Sibiu, str. Siretului 20/75
Nr.Înreg.OAR Sibiu-Vâlcea: 55/14.11.2007
C.Î.F.: 22799350
Tel.+40(0)727880779 / Fax.+40(0)369814671
ramona.cotisel.negreanu@gmail.com

URBANISM
birou individual de arhitectura
Ramona Cotişel-Negreanu