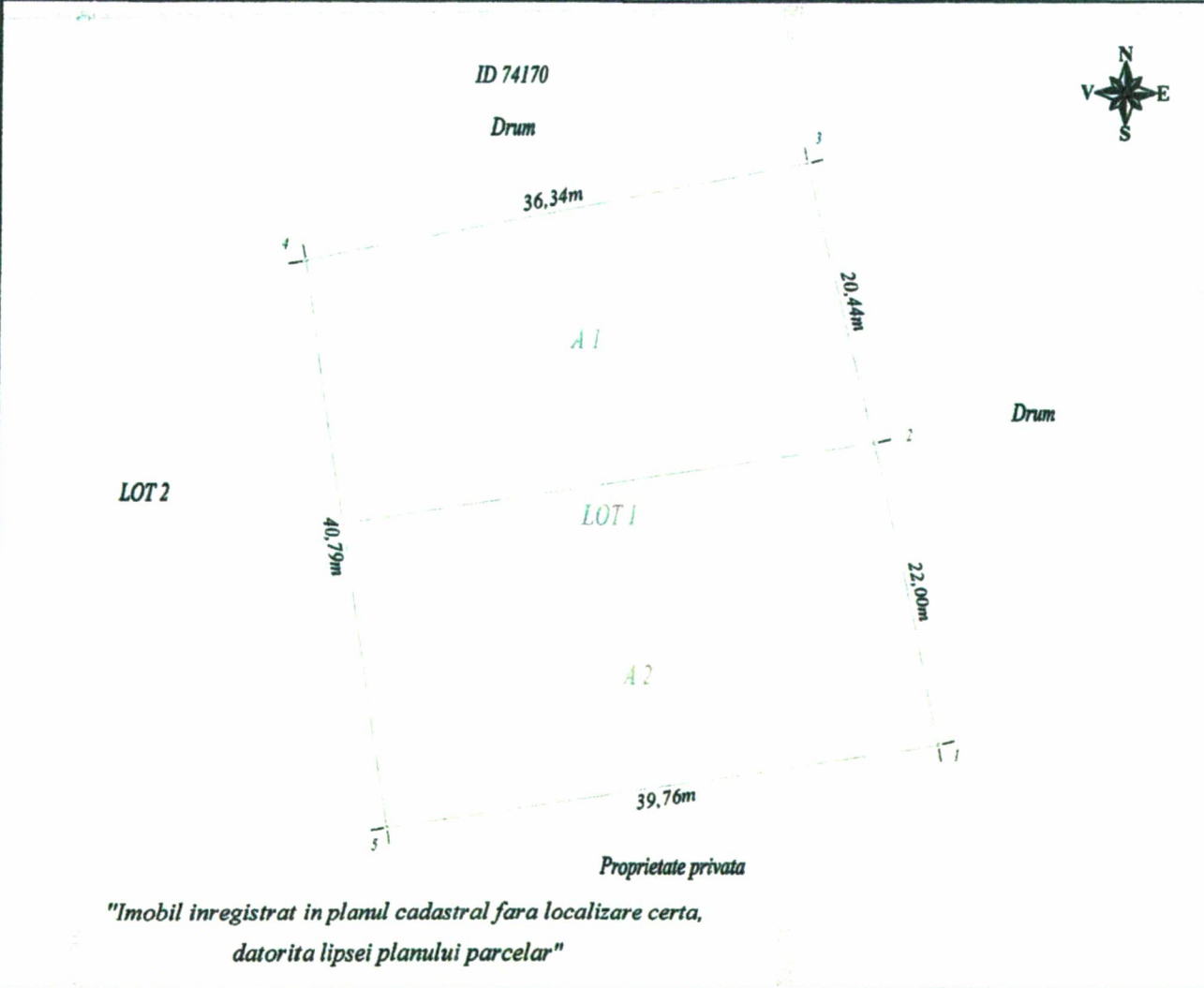


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Anexo nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
41326	1586 mp.	Judetul Hunedoara, sat Pestisu Mare - extravilan
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Hunedoara



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	A	731	Limite naturale
2	A	855	
Total		1586	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)		Mentiuni
		la sol	desfasurata	
-	-	-	-	-
Total		-	-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1586 mp.
Suprafata din act = 1586 mp.

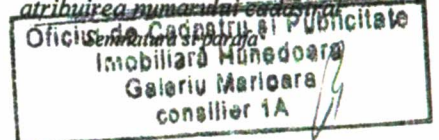
Executant **LÓRINCZ NORBERT KRISZTIAN**
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren



14.10.2019

Inspector **30445/2019**

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral



Stampila BCPI

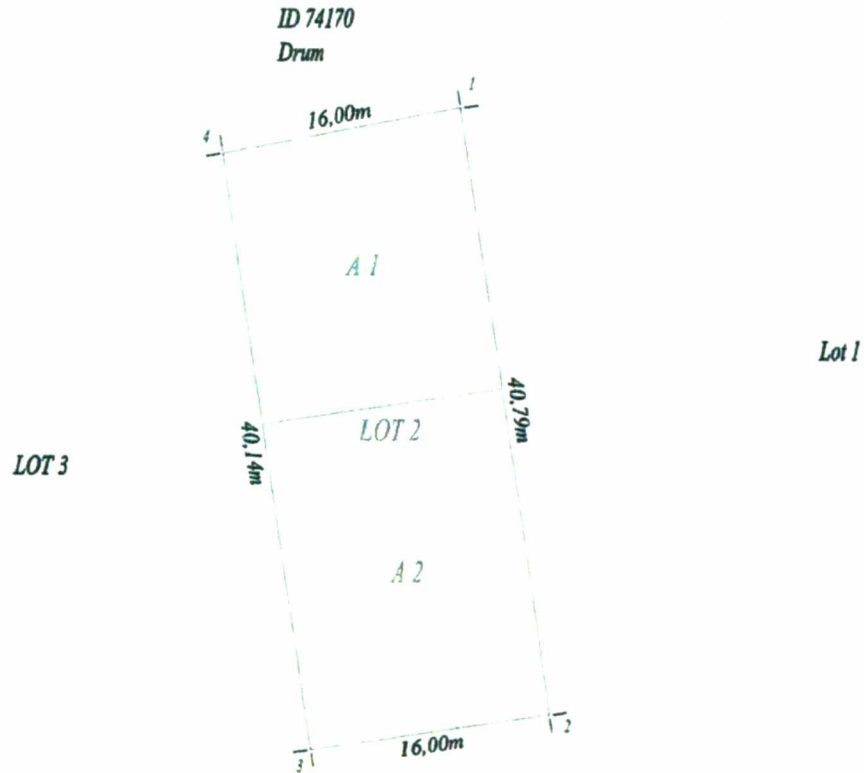
21. OCT. 2019

Data

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Anexo nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
71327	647 mp.	Judetul Hunedoara, sat Pestisu Mare - extravilan
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Hunedoara



"Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa,
datorita lipsei planului parcelar" Proprietate privata

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	A	296	Limite naturale
2	A	351	
Total		647	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)		Mentiuni
		la sol	desfasurata	
-	-	-	-	-
Total		-	-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 647 mp.
Suprafata din act = 647 mp.

Executant LŐRINCZ NORBERT KRISZTIAN

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Ștampilă
Semnatura și ștampilă
AUTORIZARE
Seria: ROND-F Nr: 0194
14.03.2017
LŐRINCZ
Norbert-Krisztian

14.10.2019

Inspector 30445/2019

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafa

Oficiul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Hunedoara
Galeriu Merioara
consilier 1A

Stampila BCPI

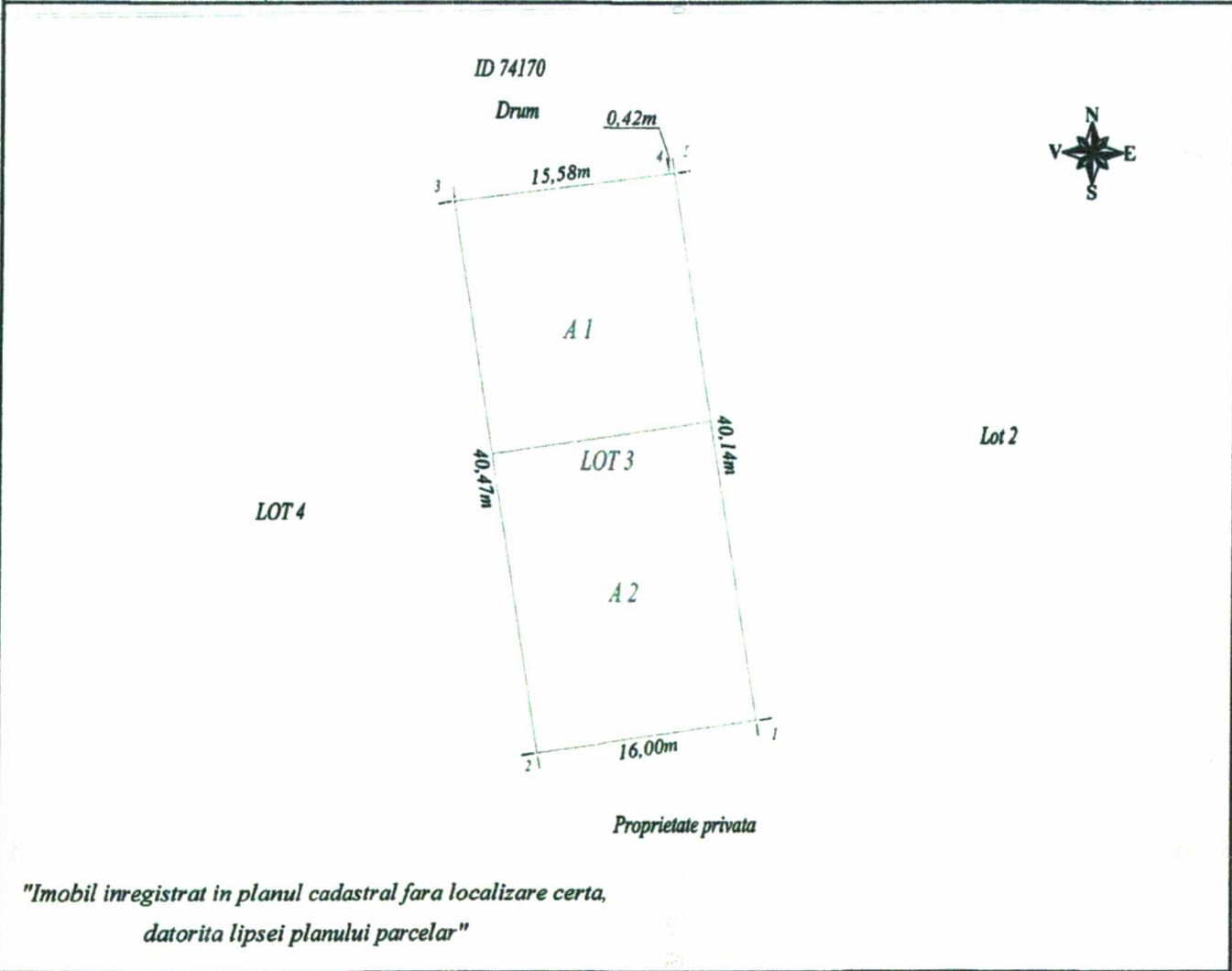
21. OCT. 2019

Data

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Anexa nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
71328	645 mp.	Judetul Hunedoara, sat Pestisu Mare - extravilan
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Hunedoara



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	A	294	Limite naturale
2	A	351	
Total		645	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)		Mentiuni
		la sol	desfasurata	
-	-	-	-	-
Total		-	-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 645 mp.
Suprafata din act = 645 mp.

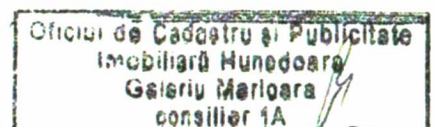
Executant LŐRINCZ NORBERT KRISZTIAN
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren



14.10.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafa



Stampila BCPI

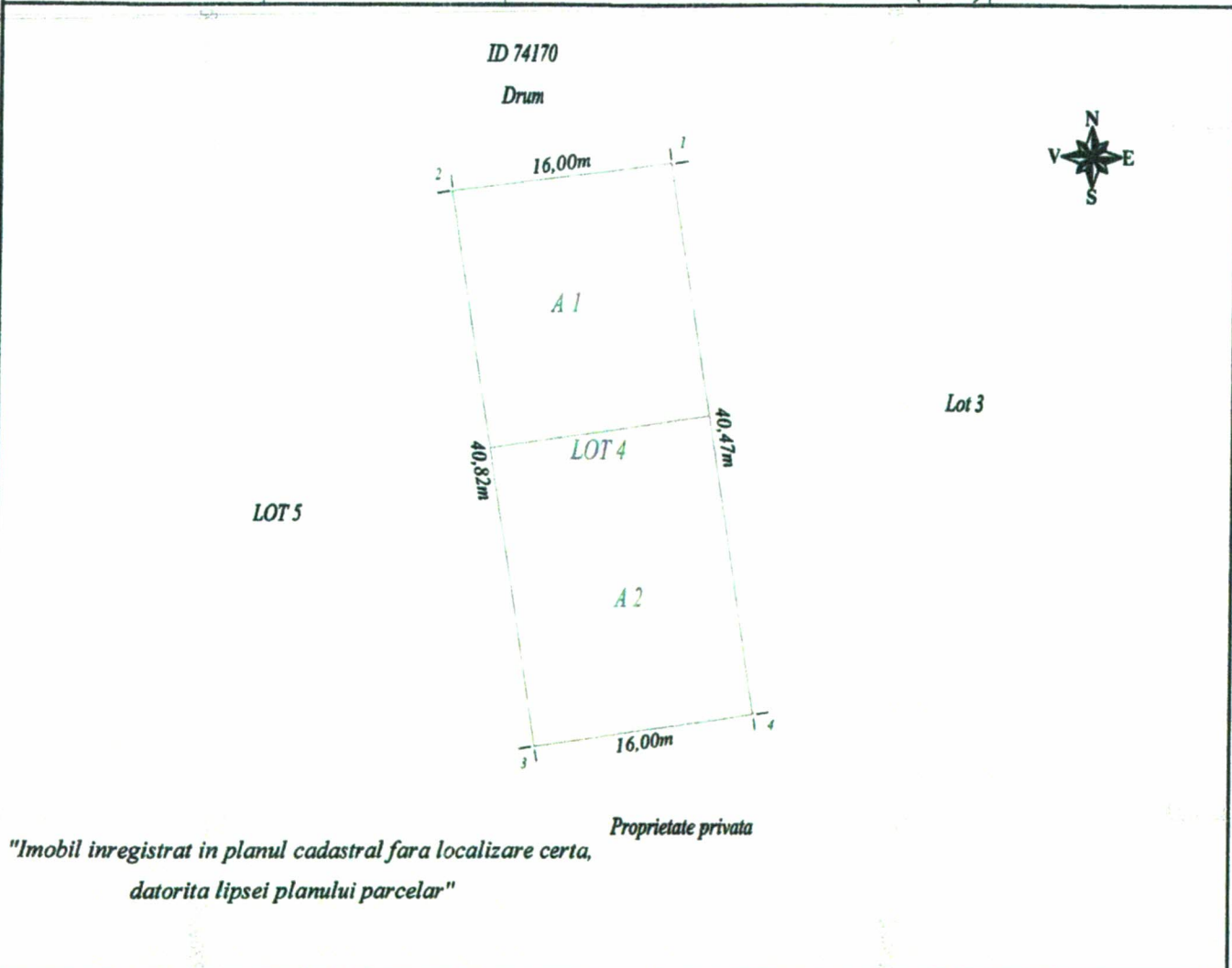
21 OCT 2019

Data

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Anexa nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
71329	650 mp.	Judetul Hunedoara, sat Pestisu Mare - extravilan
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Hunedoara



"Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa,
datorita lipsei planului parcelar"

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	A	299	Limite naturale
2	A	351	
Total		650	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)		Mentiuni
		la sol	desfasurata	
-	-	-	-	-
Total		-	-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 650 mp.
Suprafata din act = 650 mp.

Executant **LŐRINCZ NORBERT KRISZTIAN**
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

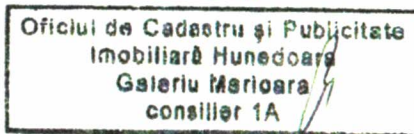


14.10.2019

Inspector **30/10/2019**

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafa



Stampila BCPI

21. OCT. 2019

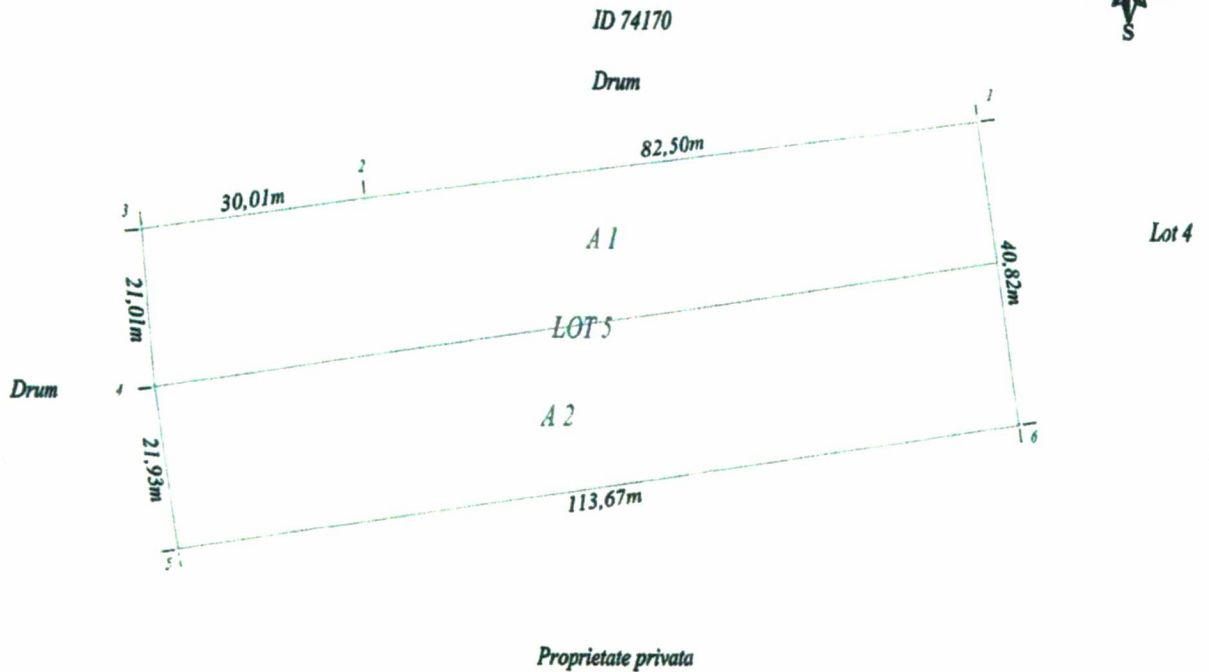
Data

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Anexa nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
71330	4764 mp.	Judetul Hunedoara, sat Pestisu Mare - extravilan
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Hunedoara

"Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa,
datorita lipsei planului parcelar"



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	A	2271	Limite naturale
2	A	2493	
Total		4764	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)		Mentiuni
		la sol	desfasurata	
-	-	-	-	-
Total		-	-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 4764 mp.
Suprafata din act = 4764 mp.

Executant **LÖRINCZ NORBERT KRISZTIAN**
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnatura și ștampila
AUTORIZARE
Seria: RO-HD-F Nr.: 0194
14.09.2017
LÖRINCZ
Norbert-Krisztian

14.10.2019

Inspector **30.10.2019**

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafa

Oficiul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Hunedoara
Galeria Mariei
consilier 1A

Stampila BCPI

21. OCT. 2019

Data

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea documentatiei:** P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - **Initiator:** LOCSEI DEZIDERIU
 - **Proiectant general:** Birou de Arhitectura POP OLIVIU MARIUS S.R.L.
 - **Data elaborarii:** Noiembrie 2017
- Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic; teren proprietate privată a lui Locsei Dezideriu conform extrasului CF nr. 69433, nr. CAD. 69433 este situat în extravilanul municipiului Hunedoara, sat Pestisu Mare.

Regimul economic; arabil extravilan.

Regimul tehnic; conform PUG aprobat și a prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorasenesc Deva – Simeria – Hunedoara utilizari permise: activitati agricole, cai de comunicatie, constructii si instalatii necesare functionarii si gospodarii localitatii; utilizari permise cu conditii: locuinte, parcuri, zone de agrement, etc. Cu conditia elaborarii in prealabil a documentatiei PUZ ce va fi supusa aprobarii legale, activitati si servicii, constructii si instalatii si alte functiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate si aprobate conform legislatiei in vigoare; utilizari interzise: constructii sau categorii de lucrari ce pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl si pot degrada fondul funciar existent, depozitare a deseurilor.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezentul proiect în faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Hunedoara privind realizarea în extravilanul municipiului Hunedoara a unei parcelari în vederea construirii de locuințe individuale.

Terenul pe care urmează a fi construite locuințe se află în proprietatea lui Locsei Dezideriu conform extrasului CF nr. 69433, nr. CAD. 69433 și este situat în extravilanul municipiului Hunedoara, sat Pestisu Mare.

PUZ - ul se va realiza în 2 etape prima etapa se va introduce în intravilan o suprafață de 3528,0 mp, 2130,0 mp au fost introdusi în intravilan cu aviz nr. 89 din 26.07.2018, iar acum solicitam introducerea în intravilan a încă 1398,0 mp din totalul de 8292,0 mp, conform CF anexat la dosar, urmând ca în etapa a doua să se solicite introducerea în intravilan a suprafeței rămase, respectiv 4764,0 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentei documentatii s-au utilizat ca sursa de informare PUG-ul Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 91/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 132/2016, a reglementarilor documentatiei de amenajare a teritoriului nr. 147/2008 faza Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorasenesc Deva –

Denumire proiect: PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale

Simeria – Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean Hunedoara nr 47/2008, HCL oras Simeria nr. 84/2008, HCL mun Hunedoara nr. 188/2008 si HCL mun Deva nr. 381/2008 și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Hunedoara, aprobat cu HCL nr. 91/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 132/2016, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul municipiului Hunedoara, sat Pestisu Mare, având o funcțiune de teren arabil, în coabitare cu funcțiuni complexe.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Hunedoara este situat în partea centrală a județului, la 220 - 270m altitudine, pe Valea Cernei, la 19 km de municipiul reședința de județ, Deva. Numarul de locuitori este de aproape 76.000.

Asezată la poalele munților Poiana Rusca, munți cu altitudinea sub 1.400 m, dar masivi, localitatea reprezintă o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, având acces pe drumuri modernizate spre fiecare din stațiunile montane înconjurătoare, unde se pot practica toate sporturile montane (alpinism, ski etc.). Relieful este reprezentat prin dealuri și glacisuri piemontane, cu altitudini de 300 - 400 m, la care se adaugă Valea Cernei cu lunci largi și trasee bine exprimate.

Atestata documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări ce a luat naștere la poalele dealului Sanpetru, la confluența râurilor Cerna și Zlăști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară.. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea, pe Dealul Sanpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune urme materiale din epoca bronzului și a fierului. În 1409, la 18 octombrie, regele Ungariei Sigismund de Luxemburg daruiește și înobilează pentru faptele militare deosebite pe cneazul Voicu din Cincis, fiul lui Serb. În același document pomeneste și pe alți membri ai familiei ca stăpânitori ai cetății și domeniului regal Hunedoara. Este vorba de Mogos și Radu, frații .și lăncu, fiul lui Voicu. Din acest moment, cetatea Hunedoara cunoaște o nouă etapă a dezvoltării sale. lăncu a amenajat cetatea pentru locuit.

Municipiul Hunedoara cuprinde, în afara orașului Hunedoara, localitatea componentă Sântuhalm și satele aparținătoare Bos, Gros, Hăsdat și Pestisu Mare.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Prezentul studiu se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului localității Hunedoara, subzona rezidențială cu clădiri de tip urban cu P-P+2 niveluri.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al localității Hunedoara unitatea teritorială este situată la limita cu unitatea teritorială a municipiului Deva. Este o unitate teritorială de referință având o funcțiune rezidențială cu clădiri de tip urban.

Locuințele sunt reprezentate de locuințe individuale cu un regim de înălțime P, P+1, P+1+M. În funcție de natura terenului de fundare și de panta lui, locuințele pot avea regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+1, S(D)+1+M.

Vecinătăți;

- Spre nord: cale de acces
- Spre est: cale de acces
- Spre sud: proprietati private
- Spre vest: cale de acces.

Viitoarele construcții vor respecta distanțele obligatorii față de proprietățile învecinate impuse prin art.23-24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996.

Regimul de înălțime a construcțiilor în zona nu va depăși P+E.

Procentul de ocupare a terenului este $POT_{propus} = 30,00$.

Asigurarea cu locuri de parcare pentru autoturisme se va realiza în incinta fiecărui lot.

Asigurarea de zone verzi se vor asigura pe suprafețele din proprietate conform art. 34 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/republicata.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Hunedoara, satul Pestisu Mare, pe un teren cu o formă geometrică regulată. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea și stratificația terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificația terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geologice la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Hunedoara se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ și $T_c=0,7$ sec (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minimă 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona este dotata cu doua tipuri de drum; strada Sirni din municipiul Deva, drum de categoria IV care asigura legatura cu extravilanul localitatii; drumuri de pamant de folosinta locala, care asigura accesul la parcele si pentru servicii curente sau ocazionale, in zonele cu trafic foarte redus.

Accesul carosabil se va realiza direct din strada Sirnii pe latura nordica, realizandu-se accese la fiecare parcela.

Drumul studiat se propune pentru a se moderniza si a se lati pentru a putea permite in viitor dezvoltarea zonei. Se va prevedea trotuar cu latime de 1,2 m pe partea cu terenul studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata de prezentul PUZ are functii urbanistice destinate locuirii. Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

POTexistent=0, CUTexistent=0

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitara de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic (satul Cristur) este dotata cu rețele edilitare de gaz metan locația studiată nefiind bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitara de energie electrica; in proximitatea amplasamentului (satul Cristur) se afla o rețea edilitara de alimentare cu energie electrica la care viitoarea unitate se va bransa la rețeaua de energie electrica.

Rețea edilitara de apa potabila si canalizare; in prezent localitatea (satul Cristur) este dotata cu rețea de apa si canalizare, apa necesara pentru constructia propusa se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât si proprietarului.

Canalizarea se va racorda la rețeaua existenta in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPP – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va propune realizarea de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+2E și dotări publice de folosință zilnică, care vor ridica nivelul de dezvoltare urbană a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Factori determinanți

Conform temei de proiectare lansată de Locsei Dezideriu se propune realizarea unei zone de locuit cu clădiri individuale având regimul de înălțime S(D)+P și maxim S(D)+P+1+M.

Factori de condiționare

Amplasarea, locuințelor în această zonă se poate face în bune condiții deoarece terenul permite acest lucru, terenul fiind relativ plan.

Respectarea tipologiei de locuire

Tipologia de locuire a suprafeței studiate va cuprinde :

- locuințe cu loturi individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+1+M

Se va realiza un ansamblu de locuințe cu 5 locuințe individuale în prima etapa, urmând a se extinde PUZ-ul cu etapa 2.

3.1 . CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată nu trebuie privită izolat ci în strânsă corelare cu zonele adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

Zona studiată face parte extravilanul municipiului Hunedoara, ea nefacând obiectul PUG-ului aprobat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul stadiu de dezvoltare a cadrului urbanistic al zonei, sub aspect estetic și funcțional.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul P.U.Z. detaliază zona de nord a municipiului Hunedoara, sat Pestisu Mare.

Rețeaua stradală a zonei urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având ca obiective principale rezolvarea tramei stradale în conformitate cu parcelările existente .

Străzile care alcătuiesc trama stradală a zonei sunt:

Strada de categoria a IV-a; - de legătură, care asigură circulația între zona studiată și strada Sirmi.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate, cu lățimea de 1,00 - 1,20 m pe toată lungimea strazii.

Zona studiată se află pe un teren relativ plat.

În zona de locuit parcare se va realiza la domiciliu, în curți sau garaje amenajate.

Circulația autovehiculelor se va face în mod obligatoriu pe partea carosabilă, evitându-se circulația și parcare acestora pe trotuare și zonele verzi.

Denumire proiect: PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale

La amplasarea și stabilirea numărului parcajelor s-a avut în vedere caracterul zonei urbanistice: zona de locuit unde parcare s-a rezolvat la domiciliu în cadrul loturilor iar parcare ocazionala (pentru vizite, etc) poate fi preluata de parcare amenajata si străzile colectoare.

Se impun a se realiza următoarele:

Toate clădirile de locuit trebuie prevăzute cu acces pietonal și cu acces carosabil pana la locul de ridicare a deșeurilor menajere și accesul la parcaj sau garaj.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusa in prezentul PUZ se compune din:

ZR - ZONĂ REZIDENTIALA cu clădiri P + 1 +M; cu sau fara subsol sau demisol.

În cadrul zonei studiate funcția dominantă va fi cea de locuire, iar funcțiunea secundara va fi cea de servicii.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Indici urbanistici

Denumirea zonelor funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei studiate	8292,0	100,00	8292,0	100,00
Terenuri libere	8292,0	100,00	-	-
Zonă rezidențială				
Zonă pentru locuințe si zone verzi	-	-	3528,0	42,55
Teren arabil	-	-	4764,0	57,45

Bilant teritorial al zonei mixte si cailor de comunicatie

Denumirea zonelor functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei studiate	8292,0	100,00	8292,0	100,00
ZR – Zona de locuințe	-	-	3528,0	42,55
Teren arabil	-	-	4764,0	57,45

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea apei potabile pentru casele propuse prin acest studiu se va proceda la:

- extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine (satul Cristur).

Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apa stabilit conform STAS 1945.

Denumire proiect: PUZ – Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane din centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din (instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona studiată, sau adiacente acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.4. Telefonie

Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu telefonie va fi elaborată de Telekom Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.5. Alimentare cu căldură

Alimentarea cu căldură a locuințelor se va face prin intermediul microcentralelor individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.

Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC E-on Gaz Romania .

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, se vor prevedea;

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine. Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.
- Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.
- Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona adiacentă acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului
- Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.
Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC E-on Gaz Romania .
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.
- Incalzirea se va realiza cu microcentrale individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare.

Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza:

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere indicate în piesele desenate.
- Realizarea căilor de comunicație.
- Realizarea rețelelor tehnico – edilitare.
- Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public.
- Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spații verzi în cadrul investițiilor propuse .

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes	Suprafata (mp)
Cai de comunicatii		
Străzi de legătură categoria a III - IV-a	Nu	
Trotuare pentru circulație curentă	Nu	

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă conf.*

Terenuri proprietate publică

Drumuri propuse

Terenuri proprietate privată

Terenul, domeniul privat al lui LOCSEI Dezideriu

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Parcelele urmeaza a fi efectuate si raman in posesia lui LOCSEI Dezideriu

Terenurile pe care se vor construi casele de locuit sunt în prezent terenuri agricole din extravilan, ele urmand a-si schimba destinatia din terenuri agricole in terenuri pentru construcții.

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată face parte integrantă din UTR-ul „ZR” a municipiului Hunedoara, iar caracteristica de bază a ei este cea de zonă rezidențială.

Categorii principale de disfuncționalități care să susțină materializarea programului de dezvoltare

1. Fondul de locuit din municipiul Hunedoara este insuficient, nu satisface solicitarile.
2. Căi de comunicație nemodernizate
3. Intersecții neamenajate
4. Lipsă dotări publice și comerciale

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

În cadrul zonei studiate este impetuos necesar să se respecte conform planșelor de reglementări din PUZ următoarele zone de protecție :

Zonă cu interdicție temporară de construire: -

Zonă cu interdicție definitivă de construire: -

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

Etapa I-a

Trasarea drumurilor și realizarea parcelării și a lucrărilor tehnico-edilitare

Etapa a - II-a

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitara)

Etapa a - III-a

Realizarea locuintelor

Intocmit:

arh. Oliviu-Marius POP



Coordonator:

arh. Enyedi Dan



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

1.1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sănătatea populației
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protecția mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitaaza, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aprobă de către Consiliul Local Hunedoara devenind act al administrației publice locale.

Aprobarea se face în concordanță cu Legea 215/2001, republicata, de către Consiliul Local al Orașului Hunedoara prin Hotărâre de Consiliu Local.

Modificarea PUZ-ului se poate face doar dupa 12 luni de la aprobarea prezentului, potrivit prevederilor Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT.

2.1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în extravilan.

Suprafața studiată este teren extravilan în suprafață de 8292,00 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate în europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor încheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

2.2. Reglementări cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Terenurile destinate acestor investiții trebuie să asigure protecția populației împotriva alunecărilor sau surpării terenului, inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor cu substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, poluării, e.t.c.

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

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, apă, canalizare, gaze naturale, cai de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică (acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare) și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Toate obiectivele pot fi echipate cu utilitățile necesare ce se găsesc în proximitatea zonei studiate. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1-Funcțiunea dominantă a zonei:

ZR -ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P-P+1+M cu sau fără demisol

Subzonă:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

Art.2- Interdicții temporare - nu sunt.

Art.3- Interdicții definitive - 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 a terenului 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.

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Zonificarea teritoriului

Zonificarea teritoriului intravilan a zonei studiate din municipiului Hunedoara cuprinde următoarele unități teritoriale **ZONA REZIDENTIALĂ:**

In zona mixtă se admite amplasare de:

- parcaje, garaje
- locuințe individuale
- echipamente publice

4.2. Funcțiuni complementare admise zonei conform art. 14 din R.G.

Construcții comerciale:

- Comerț alimentar - amplasament - în zona rezidențială
- Magazin general- amplasament - /zonă rezidențială.
- Alimentație publică - amplasament - în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.
 - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Construcții de locuințe

- amplasament - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (zone industriale, artere de trafic greu).

4.3. Utilizări permise

Servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie conform articolului 14 din R.G.

4.4. Utilizări permise cu condiții

Atelierile de întreținere auto-moto, parcajele, garajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la o distanță mai mică de 15 m față de fațadele locuințelor sau a clădirilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari și să nu utilizeze pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus se recomandă să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.

5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

5.1. Regulament privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

5.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții comerciale

- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor de vânzare;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare.

Denumire proiect: PUZ –Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale

Construcții de locuințe

Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor, recomandându-se orientarea lor către sud-est.

5.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren executată de un topograf autorizat, în baza unui certificat de urbanism, avizată de oficiul de cadastru și intabulată în cartea funciară.

Parcelele se vor amplasa față de drumurile publice conform propunerilor din partea desenată, având asigurat un acces facil.

5.1.3. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi dispuse retrase față de acesta astfel:

- retrageri minime obligatorii a construcțiilor de la aliniament între 0 m și 5 m ;

Se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure corelarea fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

5.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării parcelărilor este permisă cu respectarea următoarelor condiții cumulativ pentru fiecare parcelă în parte:

- a. front la stradă de minim 12,00 m;
- b. suprafața minimă a parcelei, pentru clădiri amplasate izolat este de cca 500 mp.
- c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Numai parcelele care se încadrează în prevederile aliniatului precedent sunt considerate parcelele construibile iar autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcelele construibile.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit.

Amplasarea construcțiilor în parcele este o amplasare de colt pentru o utilizare eficientă a terenului.

Amplasarea construcțiilor în parcelele în care este precizat și aliniamentul de fund este obligatoriu să se facă în interiorul spațiului delimitat de cele două aliniamente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire și stingere a incendiilor și normelor de însorire.

În cazurile în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 1,9 m cu următoarea excepție :

-clădirea se amplasează la minim 0,6 m față de limita laterala a parcelei, cu condiția de a nu se practica goluri pe această latura;

Se interzice construirea a mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă.

5.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

- conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;
- caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea,construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

- conform art.26 din RGU;
- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi :trotoare,straži pietonale, piețe pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

5.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

5.3.1. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației de stat competente, numai în următoarele condiții:

a. pentru locuințe individuale:

- realizarea de noi soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă a se racorda la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condițiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcției).

b. pentru celelalte categorii de construcții, precum și pentru parcelări:

- obligația prelungirii rețelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;
- mărirea capacității rețelelor publice existente și realizarea de noi rețele;

Prevederile se aplică în mod corespunzător în zonele unde nu există rețea publică de apă și canal.

5.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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.

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

5.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

5.4. Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Art.1-Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea construcțiilor

- Pentru zona mixtă se stabilește regimul maxim de înălțime la P + 1 + M.

Art.3-Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la:

- conformarea volumului (pantă acoperișuri: panta specifică învelitorilor tip țiglă și terasă), rezolvare de atic pe 3 laturi, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale);
- materiale (textură, culoare: cea uzuală pentru acoperișurile tip țiglă, culoare roșu sau maro).
- evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

La construcția unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente în zonă.

Pentru fațadele comerciale se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplărie metalică, sticlă) însă în culori care se vor armoniza cu restul clădirii.

Art.4 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona mixtă procentul de ocupare a terenului nu va depasi 30%.

5.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuii.

Art.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel pentru :

Construcții de locuințe

- 1 loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100% dispuse la parter sau izolat în curte sub pergole.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 - 600 mp;

Construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

- vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art.2 – Spații verzi

- Pentru **construcții de locuințe** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului. Construcțiile comerciale pot fi la parterul locuințelor.

- Pentru **construcții de agrement** vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Art.3 – Împrejmuiri

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a. Împrejmuiri necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale de tip vegetație continuă sau plase transparente.

b. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și/sau integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,20 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie de 1,20 m înălțime, transparente pentru a împiedica construirea de anexe.

Art 4. Utilizări permise cu condiții

Nu sunt.

Art 5. Interdicții temporare

Până la aprobarea documentației de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă și pentru realizarea în zonă a unor lucrări de utilitate publică sau cercetare arheologică se instituie interdicție temporară de construire.

5.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art.1-Protecția calității factorilor de mediu

-amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.Vor fi interzise în zona activităților industriale ,civile sau de orice natură susceptibile de a polua aerul,apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deșeurilor

-colectarea deșeurilor se va face separat în funcție de natura materialelor ce le compun:celuloza,metal,sticlă,mase plastice sau resturi menajere,folosindu-se pentru depozitare europubele,care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

Intocmit:

arh. POP Oliviu – Marius



Coordonator RUR:

arh. ENYEDI Dan



PLAN DE ACTIUNE

**Pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal
„Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale”
Generat de imobilul teren CF 69433 loc. Pestisu Mare, jud. Hunedoara si de
investitia „Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale” in
localitatea Pestisu Mare, fn, jud. Hunedoara
Beneficiar Locsei Dezideriu si Locsei Elisabeta**

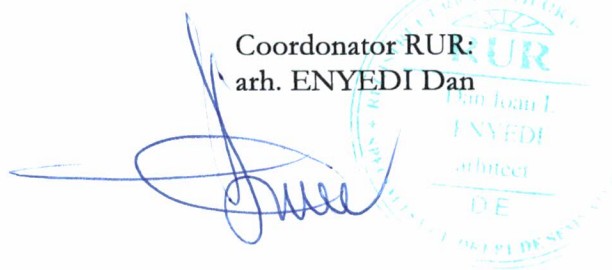
Prin prezentul PUZ se propun modificarea functiunii terenului aflat in extravilan de la teren agricol – arabil extravilan la zona cu utilitati permise cu conditii: locuinte, parcuri, zone de agrement etc (conform Certificat de Urbanism nr. 228 din 23.07.2019) cu functiune destinata locuirii.

Realizarea investitiei conform prezentului PUZ se va corela cu prevederile prevazute in PUG-ul localitatii si in avizele care insotesc documentatia prezenta si cu alte obiective ce urmeaza a fi realizate concomitent, conform planului anexat.

OBIECTIVE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumire obiective, operatiuni cadastrale si notariale si a investitiilor propuse	Responsabilul finantarii	Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)
1	Intocmire plan parcelar	Beneficiar	Inaintea avizarii PUZ-ului
2	Introducerea in intravilan a terenului CF 69433 Pestisu Mare	Beneficiar	Dupa aprobarea PUZ-ului Termen preconizat: trim I 2020
3	Obtinerea autorizatiei de construire in baza PUZ-ului aprobat si a Certificatului de urbanism	Beneficiar	Dupa aprobarea PUZ-ului si depunerea DTAC+DTOE Termen preconizat: trim I 2020
4	Realizare bransamente	Beneficiar	Termen incepere: trim II 2020 Termen finalizare:- conf. grafic de executiela faza DTAC
5	Realizare si modernizare drum de acces	Primaria mun. Deva	Termen incepere: trim III 2020 Termen finalizare:- conf. grafic de executiela faza DTAC

Intocmit:

arh. POP Oliviu – Marius


 Coordonator RUR:
arh. ENYEDI Dan


Aprobat,
Primar,
DAN BOBOUȚANU

Ca urmare a cererii adresate de **LOCSEI DEZIDERIU**, cu domiciliul în Deva, str. Minerului, bl.37, sc.1, et.4, ap.18, județul Hunedoara, înregistrată la nr. 64274 din 17.09.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 27.09.2019

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal** pentru „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE” amplasat în județul Hunedoara, zona- sat Peștișu Mare, f.n.- generat de imobilul (teren) în suprafață totală de 8292 mp, situat în județul Hunedoara, municipiul Hunedoara, zona- sat Peștișu Mare, f.n., identificat prin CF nr. 69433 Hunedoara, Nr. cadastral 69433 - extravilan, proprietate privată Locsei Dezideriu și Locsei Elisabeta – bun comun.

cu respectarea următoarelor condiții:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, terenul este delimitat la nord: cale de acces , la est cale de acces, la sud: proprietăți private, la vest: cale de acces.
Imobilul este situat în extravilanul localității Hunedoara, zona - sat Peștișu Mare, mai exact la limita cu UAT Deva.

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Categoria funcțională existentă pe teren - conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/ 1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local a municipiului Hunedoara nr. 485/ 2018 până la 30 decembrie 2023 și a reglementărilor documentației de amenajare a teritoriului nr. 147/2008 faza Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal Inter-orășenesc Deva-Simeria-Hunedoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 147/2008, Hotărârea Consiliului Local al Orașului Simeria nr.84/2008, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 188/2008 și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Deva nr. 381/2008- terenul studiat se află în extravilan – categoria de folosință a terenului arabil.

- Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

POT existent -0 CUT existent -0
POT propus -30 % CUT propus -1

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului - "Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale".

Se vor respecta reglementările Codului Civil/2009, precum și prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților :

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
Parcățile necesare se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Se vor asigura locuri de parcare aferent funcțiilor propuse conform Hotărârii Consiliului Local nr. 272/2008 privind aprobarea normelor locale pentru determinarea numărului locurilor de parcare pentru orice tip de construcție în municipiul Hunedoara.
Accesul pe terenul studiat se va realiza direct din strada Sirmii din sat Cristur, localitatea Deva, pe latura nordică, realizându-se acces la fiecare parcele.
Rețeaua de energie electrică, gaz sunt situate în zona de proximitate a imobilului (teren) sat Cristur, localitatea Deva.
Rețeaua de apă potabilă se va realiza printr-un branșament amplasat la limita de proprietate iar canalizarea se va racorda la rețeaua existentă din sat Cristur, localitatea Deva.
Lucrările de echipare edilitară aferente vor fi efectuate de către beneficiarul construcției.

- Capacități de transport admise

Vor fi analizate prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

- Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru P.U.Z.

SC E-DISTRIBUȚIE BANAT SA - Sucursala Deva, C.N.T.E.E. "Transelectrica" SA - Sucursala de Transport Timișoara, SC APA PROD SA DEVA, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Județeană Hunedoara, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, pentru viza pe suport topografic, Consiliul Județean Hunedoara - Avizul Arhitectului Șef.

- Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se vor respecta prevederile HCL nr. 158/ 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 228 din 23.07.2019, emis de Primarul municipiului Hunedoara.

Taxa pentru emiterea avizului de oportunitate în valoare de 100 lei a fost achitată cu chitanța nr. 61012242/17.09.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de

Notă: Conform memoriului de prezentare întocmit de către arh. Popa Oliviu Marius, PUZ-ul se va realiza în 2 etape : prima etapa se va introduce în intravilan o suprafață de 3528,0mp , 2130,0 mp au fost introduși în intravilan cu aviz nr. 89/26.07.2018, iar acum solicita introducerea în intravilan a încă 1398,0 mp din totalul de 8292,0 mp, conform CF 69433, urmând ca în etapa a doua să se solicite introducerea în intravilan a suprafeței rămase, respectiv 4764,0 mp .

**Arhitect-șef,
Șef Birou Urbanism,
Moise Iulica Dorina**

Intocmit,
Simona Elena Dumitrescu



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului Hunedoara

Nr. 3163 / AAA / 18.05.2018

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 25 din 18.05.2018

Ca urmare a notificării adresate de **LOCSEI DEZIDERIU**, cu domiciliul în Deva, str. Minerului, bl. 37, sc. 1, et. 4, ap. 18, județul Hunedoara, privind „**PUZ - Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale**”, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara cu nr. 3163/12.04.2018, în baza:

- *H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare*
- *H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare*
- *O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*

Agencia pentru Protecția Mediului Hunedoara

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 02.05.2018;
- în conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat

decide:

PUZ - Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale, titular LOCSEI DEZIDERIU, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.

- Planul Urbanistic Zonal propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 8292 mp (CF 69433), situată în Hunedoara, satul Peștișu Mare, județul Hunedoara, pentru realizarea unei parcelări în vederea realizării unui ansamblu de 15 locuințe individuale cu regimul de înălțime S+P și maxim S+P+2E. Terenul este proprietate privată a domnului Locsei Dezideriu și a doamnei Locsei Elisabeta.
- Conform Certificatului de urbanism nr. 140/25.05.2017, emis de Primăria Municipiului Hunedoara, terenul are folosința actuală de teren arabil.



- Planul Urbanistic Zonal propune amenajarea terenului astfel: zonă de locuințe 7995,7 mp (96,43%) și zonă pentru căi de comunicații 296,3 mp (3,57%).
- Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zonă.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua de joasă tensiune (0,4 kV) existentă în zonă.
- Evacuarea apelor uzate menajare se va realiza într-un sistem de canalizare interior, care se va racorda la rețeaua de canalizare publică existentă în zonă.
- Agentul termic și apa caldă vor fi furnizate de microcentrale termice individuale, cu funcționare pe combustibil gazos.
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de joasă presiune existentă în zonă.
- Accesul pe amplasament se va realiza din strada Sirnii, pe latura nordică, urmând să se execute acces pentru fiecare parcelă.
- Se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin R.G.U.
- Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism referitoare la spațiile verzi.
- Se va respecta legislația în vigoare din domeniul protecției mediului.
- Se vor asigura capacitățile de colectare selectivă a tuturor categoriilor de deșeuri rezultate pe amplasament, în vederea depozitării temporare și gestionării lor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, prin agenți economici specializați și autorizați.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă publicului spre consultare, la sediul A.P.M. Hunedoara, pe toată durata derulării procedurii de reglementare;
- anunțurile publice privind depunerea notificării au fost publicate în ziarul Mesagerul Hunedorean în data de 13.04.2018 și 17.04.2018;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul Mesagerul Hunedorean în data de 08.05.2018 și pe pagina de internet a A.P.M. Hunedoara.

Având în vedere faptul că, în urma anunțului public privind decizia etapei de încadrare, nu au fost sesizări din partea publicului, prezenta **decizie devine finală**.

Prezentul act de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului este valabil pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Director Executiv
Viorica Georgeta BARABAȘ



Șef Serviciu AAA: Lucia Doina COSTINAȘ

Redactat: Viorica TODEA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA

Deva, Strada Aurel Vlaicu nr. 25, județul Hunedoara, cod 330007
E-mail office@apmhd.anpm.ro, Fax 0254212252, Tel. 0254215445



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA

Nr.: 1948 / AAA/18.02.2020
Către: **LOCSEI DEZIDERIU**
Deva, str. Minerului, bl.37, sc.1, et.4, ap.18
Referitor la: Proiectul: „Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale ”

Referitor la adresa d-voastră, înregistrată la A.P.M. Hunedoara cu nr. 1948 din 17.02.2020, prin care ne solicitați un punct de vedere referitor la proiectul: „ Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”, propus a fi realizat în municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, județul Hunedoara, datorita emiterii unui nou Certificat de urbanism nr.228/23.07.2019 , dar nu au intervenit modificari fata de proiectul initial, va informam urmatoarele:

- APM Hunedoara a emis pentru proiectul: „ Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” , propus a fi realizat în municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare actul de reglementare **Decizia etapei de încadrare25/18.05.2018.**

- **Decizia etapei de încadrare 25/18.05.2018 este valabilă cu condiția să nu fi apărut elemente noi, modificări in proiectul inițial depus la APM Hunedoara.**

- In conformitate cu prevederile art. 18 alin (12) din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului: „Acordul de mediu/decizia etapei de incadrare este valabil(ă) pe toata perioada de realizare a proiectului”,**Decizia etapei de încadrare25/18.05.2018 este valabila pe toata perioada de realizare a proiectului.**

Cu deosebită considerație,

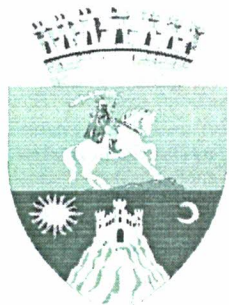
Director Executiv
Viorica Georgeta BARABAS



Avizat: Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații: Lucia Doina COSTINAȘ

Redactat: Anca VOICA POP





DEVA

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

DIRECȚIA DEVA 2020
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC SI PRIVAT
COMPARTIMENT ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Deva, Piața Unirii nr. 16
serviciul.adpp@primariadeva.ro

21563 / 28.02.2020

D-lui:

LOCSEI DEZIDERIU
Deva Str.MINERULUI Bl. 37 Ap.18 - Jud.Hunedoara

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 17513/19.02.2020 prin care solicitați avizul nostru in scopul intocmirii documentatiei faza **PUZ+DTAC+DTOE** pentru: „**PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**“ referitor imobil situat in Pestisu Mare FN ,CF 69433;Nr. Cad.69433; - Jud. Hunedoara conform documentației depuse vă comunicăm următoarele:

Suntem de acord cu eliberarea avizului pentru lucrările propuse prin Certificatul de Urbanism: 228/23.07.2019 pentru acces din Str.SARNI cu respectarea latimii drumului de 7ml, dar nu ne asumam responsabilitatea pentru bransamentul la utilitati.

Dupa eliberarea **Autorizației de Construire** lucrarea poate începe numai in urma obtinerii **Autorizației de spargere** emisă de **Serviciul Investitii si Reparatii Publice.**

Nerespectarea condițiilor impuse prin autorizația de spargere atrage sancționarea conform **H.C.L.128/2002**, modificată prin **H.C.L Nr. 111/2011.**

Primar

Nicolae Florin Oancea



Director Executiv

Mircea Birau

Intocmit consilier

Petru Filimon

Deva, Calea Zarandului, nr. 43, cod 330092, Jud. Hunedoara, România

13276 / 12.11.2019.
Nr.....

AVIZ TEHNIC DE AMPLASAMENT

in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire

Referitor la solicitarea d-voastra, insotita de Documentatia Tehnica depusa spre avizare, precizam ca, pentru obiectivul de investitie identificat dupa cum urmeaza:

A. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. Denumirea investitiei: *"Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale"*
2. Amplasamentul investitiei: Pestisu Mare, F.N.
3. Beneficiarul investitiei: Locsei Dezideriu
4. Proiect nr. 56/2016 intocmit de B.A. Pop Oliviu Marius S.R.L.
5. Certificat de urbanism nr. 228/ 23.07.2019 pentru *"Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale"*

Emitem **Aviz tehnic de amplasament**

cu urmatoarele observatii :

- Pe amplasamentul supus avizarii operatorul SC Apa Prod SA Deva nu are in administrare si intretinere retele de alimentare cu apa si de canalizare.
- La prezentul aviz se anexeaza planul de situatie avizat.
- Prezentul Aviz este valabil un an de la data acordarii .

Director Dezvoltare Programe
Ing. Simona Petrutiu



Sef Departament Investitii
Ing. Violeta Parvu

Responsabil G.I.S
Ing. Georgian Manolache