

intocmire documentatie faza P.U.Z. pentru:
**„PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE
TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU
DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004”**

Amplasament:

Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara,
Cod posta 331032, Str. Carpati F.Nr.
C.F. Hunedoara Nr.72.009, Nr. CAD 72.009

suprafata de 2.202mp

**- *documentatie anexa* -
ANUNT PRIVIND
INFORMAREA SI CONSULTAREA POPULATIEI
CU PRIVIRE LA PROPUNERILE DE P.U.Z.**

Initiator:

MUNICIPIUL HUNEDOARA

adresa: Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara, Cod postal 331031, B-dul Libertatii nr. 17

tel.: +0254 716 322

e-mail: info@primariahunedoara.ro

Proiectant:

B.I.A. "Arh. Ramona Cotisel – Negreanu"

adresa: Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Cod postal 550135, Str. Siretului nr. 20/B/75

tel.: +0727880779

e-mail: ramona.cotise.negreanu@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: Intocmire documentatie faza P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004
2. Adresa: Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara, Cod posta 331032, Str. Carpati F.Nr. C.F. Hunedoara Nr. 72.009, Nr. CAD 72.009
3. Proiectant: B.I.A. "Arh. Ramona Cotisel - Negreanu"
4. Initiator: MUNICIPIUL HUNEDOARA
5. Data: IANUARIE 2021

1.2. AMPLASAMENT

Mun. Hunedoara, Str. Carpati F.Nr. sau imobil-teren inregistrat in C.F. Hunedoara nr. 72.009, Nr. CAD 72.009.

1.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată aparține intravilanului Mun. Hunedoara și este situată în partea de Nord-Vest a localității, în imediată vecinătate a Raului Cerna.

1.4. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul-teren identificat prin C.F. Hunedoara Nr. 72.009, Nr. CAD 72.009 și care face obiectul prezentei documentații întocmită ca anexă la anunțul privind informarea și consultarea populației cu privire la propunerile de P.U.Z. - *PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004*, are suprafața de 2.902 mp și categoria de folosință: „*curți construcții*”.

Din punct de vedere al accesului la căile publice de circulație, terenul este amplasat la Str. Carpati cu front de 106.26⁷ m (latura parcelei dinspre VEST) iar în plan, forma acestuia este aprox. trapezoidală cu latură spre NORD - 14.42⁴ m, latura spre EST - 108.66¹ m și latura spre SUD - 26.92⁶ m.

În prezent, pe teren, nu există edificat construcții.

În Certificatul de Urbanism nr. 192/31.07.2020 eliberat de Primăria Municipiului Hunedoara se certifică:

- din punct de vedere al REGIMULUI JURIDIC:

- imobilului-teren identificat prin C.F. Hunedoara/ Nr. CAD 72.009 apartine Statului Roman cu inscrierea provizorie a dreptului de proprietate in favoarea Domeniului Public al Municipiului Hunedoara „*pana cand inventarul bunurilor care apartin Domeniului Public al Municipiului Hunedoara va fi atestat prin hotarare de Guvern*”.
- imobilului-teren identificat prin C.F. Hunedoara, Nr. CAD 72.009 nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

- din punct de vedere al REGIMULUI ECONOMIC:

- zona din care face parte imobilului-teren identificat prin C.F. Hunedoara/ Nr. CAD 72.009 este incadrata conform P.U.G. Hunedoara (aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita pana la data de 30.12.2023 prin H.C.L. nr. 485/2018) in UTR4 pentru care s-a stabilit destinatia: „*zona de locuinte si gospodarii individuale cu regim de inaltime P; P+1 si functiuni complementare.*”
- imobilului-teren identificat prin C.F. Hunedoara/Nr. CAD 72.009 este incadrat in zona de impozitare „D - rangul II”, pentru teren impozitul fiind de 1.869,00 lei/ha iar pentru cladiri, 1 % din valoarea impozabila a cladirii.

- din punct de vedere al REGIMULUI TEHNIC:

- conform Regulamentului Local de Urbanism, parte integranta din P.U.G. Hunedoara (aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita pana la data de 30.12.2023 prin H.C.L. nr. 485/2018), pentru UTR4 sunt stabiliti urmasorii indicatori tehnici si urbanistici:
 - utilizari permise: locuinte individuale P, P+1; functiuni complementare – constructii si amenajari pentru functiuni complementare compatibile cu zona de locuit, respectiv: prestari servicii, comerciale, etc.
 - utilizari interzise: locuinte pe parcela care nu indeplinesc conditiile minime de constructibilitate conform legii; unitati poluante.

1.5. OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII

Conform Ordinului 2.701 din data de 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI DE URBANISM si a REGULAMENTULUI LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR URBANISTICE SI DE AMENAJARE A TERITORIULUI aprobat prin H.C.L. Hunedoara nr. 158/2011 se impune implicarea publicului in elaborarea documentatiei urbanistice: *“P.U.Z.+R.L.U. - PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004, respectiv parcurgerea etapei de informare si consultare publica privind propunerile de P.U.Z. ca faza premergatoare realizarii obiectivului de investitii: ansamblu de cladiri comerciale sau pentru prestari servicii destinate beneficiarilor Legii 341/2004, amenajari exterioare, asigurarea echiparii edilitare, a spatiilor verzi, a cailor de acces si drumuri.*

Parcelarea propusa prin P.U.Z. respecta prevederile legislatiei din domeniul Urbanismului care impunerespectarea cumulativa a urmatoarelor conditii:

- a). front la strada de min. 8.00 m pentru cladiri insiruite si de min. 12.00 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b).suprafata minima a parcelei de 150.00 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de min. 200.00 mp pentru claidiri amplasate izolat sau cuplat;
- c).adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

2.1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

Avand in vedere prevederile Legii nr. 341 din 12 iulie 2004, a recunostintei pentru victoria Revoluției Romane din Decembrie 1989, pentru revolta muncitoreasca anticomunista de la Brasov din noiembrie 1987 si pentru revolta muncitoreasca anticomunista din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 **) si in conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat se propune initieriea unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pe terenul inscris in C.F. Hunedoara nr. 7209, Nr. CAD 7209 in suprafata totala de 2.202,00 mp aflat in proprietatea provizorie a domeniului public al Municipiului Hunedoara.

Astfel, Municipiul Hunedoara a identificat ca prioritate in activitatea sa programata pentru anul 2020 realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA - 'PARCELARE TEREN IN VEDEREA ATRIBUIRII UNOR SUPRAFETE DE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii 341/2004",in conformitate cu prevederile P.U.G. Hunedoara aprobat prin H.C.L. 91/1999 si prelungita prin H.C.L. nr. 485/2018 in vederea alinierii prevederilor si reglementarilor aferente acestuia cuviziunea de dezvoltare economica si sociala a comunitatii locale pe care o reprezinta, intr-un cadru durabil si reglementat.

Obiectivul general al proiectului este transpunerea la nivel local a direcțiilor strategice de dezvoltare stabilite in documentatiile de planificare locala si de amenajare a teritoriului de la nivel local, judetean, regional si national, in vederea consolidarii capacitatii de gestionare a politicilor publice privind dezvoltarea locala, sociala si economica a Municipiului Hunedoara.

- parcelarea terenului inscris in C.F. Hunedoara nr. 7209, Nr. CAD 7209 cu suprafata de 2.202,00 mp, aflat in proprietatea provizorie a Domeniului Public al Municipiului Hunedoara, in vederea construirii de catre beneficiarii Legii 341/2004 a unor imobile pentru desfasurarea de activitati comerciale si/sau de prestari servicii;
- solutionarea accesului in zona si la parcelele propuse (pietonal, auto);
- reglementareaconditiile de construire pentru obiectivul propus prin proiect;
- realizarea in incinta zonei studiate a parcajelor, care in conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa nr.5-5.3.1., vor asigura cel putin un loc de parcare la 50m² din suprafata desfasurata a constructiilor propuse. Din numarul total de locuri de parcare, 4% vor fi rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, in conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si vor fi realizate in

conformitate cu NP nr. 051/2000 - Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001;

- reglementarea echiparii cu utilitari a zonei studiate;
- reglementarea juridical a zonei studiate.

2.2. OPERATIUNI PROPUSE (in continuare)

- Avizare/Aprobare P.U.Z.;
- Operatiuni de comasare/reparcelare (dezmembrare) asa cum vor fi avizate si aprobate prin H.C.L.;
- Autorizarea lucrarilor de construire pentru amenajarea drumurilor si a retelelor edilitare, conform P.U.Z. aprobat;

Autorizarea lucrarilor de construire pentru cladirile propuse si a retelelor edilitare, cofrom P.U.Z. aprobat;

3. INDICATORI PROPUSE

3.1. P.O.T.

35% - max. P+1

3.2. C.U.T.

1.00 - P+1

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Funciuea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Prin PUZ se propune:

- dezmembrare teren care genereaza P.U.Z.
- reglementarea cailor de acces, a drumurilor, echiparea cu utilitati din zona studiata;
- schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor;

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Obiectivul propus este o investitie 100% publica iar lucrarile de amenajare si modernizare a acceselor carosabile si pietonale, a drumurilor, iluminatul public si lucrarile

de bransare la retelele edilitare publice se vor efectura de catre Municipiul Hunedoara.

7. BILANT TERITORIAL, situatia existent si situatia propusa

I. Situatia existenta - zona reglementata P.U.Z.:

		TOTAL:	2.202 mp	100%
1	CONSTRUCTII		-	0,00%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		-	0,00%
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		2.202 mp	100.00%

II. Situatia propusa - zona reglementata P.U.Z.:

		TOTAL:	2.202 mp	100%
1	CONSTRUCTII		773 mp	35 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		773 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		656 mp	30 %

II.1. Situatia propusa - LOT 1 (S = 256 mp)

		TOTAL:	245 mp	100%
1	CONSTRUCTII		86 mp	35 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		86 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		73 mp	30 %

II.2. Situatia propusa - LOT 2 (S = 248 mp)

		TOTAL:	248 mp	100%
1	CONSTRUCTII		87 mp	35 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		87 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		74 mp	30 %

II.3. Situatia propusa - LOT 3 (S = 234 mp)

		TOTAL:	234 mp	100%
1	CONSTRUCTII		82 mp	35 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		82 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		70 mp	30 %

II.4. Situatia propusa - LOT 4 (S = 222 mp)

		TOTAL:	222 mp	100%
1	CONSTRUCTII		78 mp	35 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		78 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		66 mp	30 %

II.5. Situatia propusa - LOT 5 (S = 211 mp)

		TOTAL:	211 mp	100%
1	CONSTRUCTII		74 mp	35 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		74 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		63 mp	30 %

II.6. Situatia propusa - LOT 6 (S = 202 mp)

		TOTAL:	202 mp	100%
1	CONSTRUCTII		71 mp	35 %

2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	71 mp	35 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)	60 mp	30 %

II.7. Situatia propusa - LOT 7 (S = 190 mp)

		TOTAL:	190 mp	100%
1	CONSTRUCTII	67 mp	35 %	
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	67 mp	35 %	
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)	56 mp	30 %	

II.8. Situatia propusa - LOT 8 (S = 178 mp)

		TOTAL:	178 mp	100%
1	CONSTRUCTII	62 mp	35 %	
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	62 mp	35 %	
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)	54 mp	30 %	

II.9. Situatia propusa - LOT 9 (S = 166 mp)

		TOTAL:	166 mp	100%
1	CONSTRUCTII	58 mp	35 %	
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	58 mp	35 %	
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)	50 mp	30 %	

II.10. Situatia propusa - LOT 10 (S = 156 mp)

		TOTAL:	156 mp	100%
1	CONSTRUCTII	55 mp	35 %	
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	55 mp	35 %	
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)	46 mp	30 %	

II.11. Situatia propusa - LOT 11 (S = 150 mp)

		TOTAL:	150 mp	100%
1	CONSTRUCTII	53 mp	35 %	
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	53 mp	35 %	
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)	44 mp	30 %	

Asadar, prin P.U.Z. se propune dezmembrarea parcelei cu CF 72.009 in 11 parcele construibile. Suprafata totala a celor 11 parcele (construibile), dupa dezmembrare ramane nemodificata - 2.202 mp.

Intocmit,
Arh. Ramona Cotisel - Negreanu



Handwritten signature of Ramona Cotisel-Negreanu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru a probarea Regulemantului General de Urbansim precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

Constitutia Romaniei;

Codul civil;

Legea Nr. 3/1978 cu republicarile si completarile ulterioare – privind asigurarea sanatatii populatiei

Legea Drumurilor Nr.82/1998 si H.G. Nr. 43/17;

Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare;

– privind Fondul funciar;

a. Legea Nr. 33/1994 cu republicarile si completarile ulterioare;

– privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Legea Nr. 10/1999 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii;

Legea Nr. 137/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia mediului;

Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

Legea Nr. 84/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funciare;

Legea Nr. 106/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila;

Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbansim in conformitate cu conditiile specifice zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan , in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza. Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal, face parte din

documentatia de urbansim P.U.G. Municipiului Hunedoara.

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara si se constituie ca parte a acestuia. In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura: - Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbansim si a Autorizatiei de Construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.).

Din fisa U.T.R. din Regulamentul in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime) - La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANSIM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Hunedoara si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii. Pentru construirea in aceasta zona se va urmari:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elemente structurale si de inchidere;
- Protejarea conditiilor optime de mediu;
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent.

4. REGELEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

SALUBRITATE - GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoierului, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Interventiile serviciului de salubritate vor

urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizatat. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESEULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa. Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora. M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri cai ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoarie, poduri).

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.A.P.P.M., M.Ap.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal. - se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate. - se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri. - unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.G.U.

Se interzice:

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din fac torii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investit orilor interesati sau nu beneficiaza de fondur i de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei st abilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.). Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

6. REGULI PRIVIND AM PLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIG ATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vedere a indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambient din interiorul constructiilor

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in docume ntatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament = linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia constructiei , linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere = linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii: - pe aliniament: - aliniament de 7,50m fata de strada Carpati.

DISTANTE MINIME OB LIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele – min. 0.60m laterale si posterioare, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIM E OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor - asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor;
- conservarea specificului tesutului urban;

7. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament = linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere = linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii: - pe aliniament: - aliniament de 7,50m fata de strada Carpati.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele - min. 0.60m laterale si posterioare, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor - asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor;
- conservarea specificului tesutului urban;

8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de

insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambient din interiorul constructiilor

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament = linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia constructiei , linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere = linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii: - pe aliniament: - aliniament de 7,50m fata de strada Carpati.

DISTANTE MINIME OB LIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele – min. 0.60m laterale si posterioare, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIM E OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor - asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor;
- conservarea specificului tesutului urban;

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelelor rezultate in urma operatiunilor de dezmembrare permite amplasarea in teren a cladirilor propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U. Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelelor si trama strada la determina caracterul specific al zonei. In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor nereulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de patru niveluri cladirile imediat invecinate. In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, etc. Regimul de inaltime s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. si va fi de max.P+1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de patru nivele cladirile imediat invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei. Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (fisaje, ritmuri plin-gol regis tre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu normele in vigoare si anexa la R.L.U.

Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea imprejurimilor este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejuriri: opace, transparente, decorative sau gard viu. Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera , banchete, panouri publicitare, etc).

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent P.U.Z., s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

→ pentru LOTURILE 1-11 rezultate in urma operatiunilor de dezmembrare, la proiectarea, avizarea si autorizarea cladirilor din incinta acestora se vor respecta urmatoarele conditii:

- utilizari admise: locuitor, servicii;
- caracteristicile parcelelor (suprafete, dimensiuni): conform P.U.Z. aprobat;
- amplasarea cladirilor fata de aliniament: min. 6.00m,
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: limite laterale: d = min. 0.60m
limita posterioara: d = min. 0.60m
- P.O.T.: max. 35%
- C.U.T.: max. 1.00
- parcaje: conform legislatiei din domeniu
- inaltimea maxima a cladirilor: max. P+1
- spatii libere si spatii plantate: 5% $V_a \times SCD$

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;

- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zon ei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor im puse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scri se si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladir ilor la retelele edilitare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa/sarpanta.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Intocmit,
Arh. Ramona Cotisel – Negreanu



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cotisel-Negreanu", written over a horizontal line.