



PLAN URBANISTIC ZONAL – AVIZ DE OPORTUNITATE PENSIUNE CU OPT CAMERE ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE LA FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Beneficiara: CĂTĂLIȘAN CRISTINA
 Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
 Proiect nr: 15.05/ 2020
 Data: 07/ 2020



Fişa cu responsabilităţi

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL DEVA**
Deva, Piaţa Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Karoly

Urbanist: arh. Kalauz Maria Angela

Topografie ing. Botiş Florin



MEMORIUL GENERAL

1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. "PENSIUNE CU OPT CAMERE ȘI REFACERE FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"
- NUMĂR PROIECT: 15.05/2020
- BENEFICIARA: CĂTĂLIȘAN CRISTINA, cu domiciliul în com Teliucu Inferior, sat Teliucu Inferior, str. Stuparilor, nr. 31
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL HUNEDOARA, ALEEA CIOCÂRLIEI, NR.10
- Certificat de Urbanism nr. 108/ 07.04.2020.

2. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea unei pensiuni aparține intravilanului municipiului Hunedoara, este situat în zona centrală a localității, cu acces din Aleea Ciocârliei, într-o zonă în care funcțiunea principală este de locuirea (Lm), locuințe individuale cu regimul de înălțime P-P+1, locuințe colective (Lî) P+2-P+4 și funcțiunile complementare admise, Instituții administrative (Isa), spații comerciale (Isco), prestări servicii (Isps), conform P.U.G. al municipiului Hunedoara, U.T.R.3. Procentul de ocupare al terenului conform Regulamentului local de Urbanism al municipiului Hunedoara este 40%.

Amplasamentul este adiacent unei zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice, Ansamblul Urban "Piața Libertății", sf.sec.XIX, cod LMI HD-II-a-B-03340 și Catedrala "Sf. Împărați Constantin și Elena", 1934-1939, cod LMI HD-II-a-B-03345.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. 1999, cu valabilitatea prelungită, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnic-edilitară existentă.

Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren de 562,00 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 71814 Hunedoara, cu nr.cadastral 71814, categoria de folosință arabil intravilan, proprietara Cătălișan Cristina.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

În prezent amplasamentul este liber de construcții și are o împrejmuire provizorie. Pe amplasament nu există rețele aeriene sau rețele subterane.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord-est, Aleea Ciocârliei, frontul stradal al lotului;



- la sud-est teren construit cu locuință și anexe, proprietate privată, cu acces la lot din strada Aurel Vlaicu, nr.11;
- la sud-vest teren construit locuință D+P, proprietate privată Cătălișan Cristina, cu acces la lot din strada Aurel Vlaicu, nr.9.
- la nord-vest teren construit, proprietate privată, cu acces la lot din strada Aurel Vlaicu, nr.7.

Față de clădirea înscrisă în LMI, Catedrala "Sf. Împărați Constantin și Elena" raza de protecție în intravilan de 100m, conform art.59, Legea 422/2001 este incidentă cu suprafața lotului în studiu, situație prezentată în planșele A2 și A3. Până la întocmirea unei documentații specifice PUZCP pentru delimitarea zonei de protecție a zonei protejate "Ansamblul Urban Piața Libertății" după limite cadastrale, regimul de înălțime corespunzător (P+1) se va respecta prin prezenta documentație urbanistică. Noua construcție a pensiunii nu va afecta prin conformare volumetrică și aspect ansamblul urbanistic protejat. Documentația se va prezenta pentru avizare la Direcția Județeană pentru Cultură.

Strada din care se realizează accesul la parcela în studiu este strada Ciocârliei, cu C.F. nr.71249 Hunedoara.

Inventarul de puncte de coordonate pentru suprafața reglementată în studiul urbanistic este redat în următorul tabel:

Nr. cadastral 71814		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	474492.614	336493.791
2	474491.789	336494.574
3	474485.321	336500.636
4	474481.997	336503.556
5	474478.913	336506.299
6	474473.535	336504.263
7	474466.906	336501.939
8	474460.014	336499.880
9	474455.087	336498.031
10	474451.359	336496.645
11	474456.639	336480.548
12	474461.261	336482.085
13	474474.929	336487.467
S=562 mp		

4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologica complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, respectiv de la cota 235,20 la cota 234,80 pe o lungime de 38,30 m.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție



antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : $a_g = 0,10g$; $T_c = 0,7$ sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

5. ECHIPARE EDILITARĂ – SITUAȚIE EXISTENTĂ

La limita perimetrului terenului, pe strada Ciocârliei se dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

6. Prezentarea investiției propuse

Documentația prezentă propune realizarea unei pensiuni și împrejmuirea terenului spre frontul stradal.

Construcția propusă va avea regimul de înălțime maxim P+1, amplasată izolat.

6.1. modul de integrare a investiției propuse în zonă

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

Zonificarea funcțională existentă stabilește dezvoltarea urbană pentru locuire și funcțiunile complementare în zona centrală a municipiului, astfel propunerea prezentă completează și se integrează în zona rezidențială existentă.

Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii temporare în pensiune prin orientarea construcției ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor existente, astfel, construcția nu va depăși 8 m până la cornișă, iar distanța dintre pensiunea propusă și alte construcții nu va fi mai mică de 0,60 m spre limita stânga și 1,2 m spre limita dreapta. Față de limita posterioară distanța minimă va fi de 2,40 m.

Aleea carosabilă propusă va avea lățimea minimă de 6,00 m în zona platformei de parcare și 3 m în zona destinată aprovizionării, la care se adaugă trotuar pe o parte.

Construcția propusă va fi amplasată retras față de limita de proprietate spre stradă cu minim 16,50 m, având în vedere profilul stradal minimal, într-o zonă rezidențială.

La amplasarea construcției s-a ținut seamă de asigurarea accesului în incintă necesar intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se asigură conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil pentru clienții pensiunii și distinct pentru aprovizionare, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Pentru terenul în studiu s-au prevăzut branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale, asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul incintei în zona de parcare;



- realizarea instalației interioare electrice;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin branșarea la rețeaua stradală;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală;
- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică ce va funcționa pe combustibil gazos.

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă și cadre din B.A. pentru obținerea unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem terasă.

Construcția pensiunii se va realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat.

Finisajele se vor realiza cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane într-o zonă centrală.

6.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Hunedoara se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de executie privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale



6.3. Indicatori propușiBILANȚUL TERITORIAL,
INDICI

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafață (mp)	%	suprafață (mp)	%
PENSIUNE PROPUȘĂ	-	-	164,00	29,18
ALEI CAROSABILE	-	-	101,72	18,10
PLATFORMĂ PARCARE 8 LOCURI	-	-	100,00	17,79
ALEI PIETONALE	-	-	31,46	5,60
ZONE VERZI	-	-	164,82	29,33
TEREN AGRICOL INTRAVILAN	562,00	100,0	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	562,00	100	562,00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR 562,00

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU 41315,00

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI maxim 40% conf. P.U.G, U.T.R. 3

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI maxim 1

6.4. prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Integrarea în zonă a construcției pensiunii se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Nu au fost prevăzute obiective de interes public prin această documentație.

Obiectivul turistic propus va reprezenta un obiectiv de interes local.

Terenurile sunt și rămân în domeniul privat al beneficiarei.

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Legilor și normativelor românești și comunitare privind calitatea mediului și protejarea acestuia pentru a se asigura o dezvoltare durabilă în contextul celor trei dimensiuni care o definesc: solidaritate socială, eficiența economică, responsabilitate față de mediu.

Întocmit, arh. Kalauz Karoly



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism - H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic al zonei în studiu, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.3 Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara prin Hotărârea nr. _____ din data _____, pe baza avizelor și acordurilor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată și cu prevederile Legii 350/2001

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z., s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul, infrastructura rutieră și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal stau în principal:

1. Legea Nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național;
2. Planul de amenajarea teritoriului județean Hunedoara aprobat prin HCJH nr. 142/2010;
3. Codul civil;
4. Constituția României.
5. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
6. Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991;
7. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
8. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Privind probleme de calitate a construcțiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.
3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții:
Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;



Probleme de protecția mediului

1. OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
2. HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe);
3. Legea apelor 107/1996;
4. Ordonanța de urgență nr.78/2000 privind regimul deșeurilor cu completările ulterioare.

Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. Legea nr. 90/1996 – Legea protecției muncii și Normele Metodologice de aplicare a acesteia;
2. Norme privind finanțarea cheltuielilor pentru realizarea măsurilor de protecție a muncii;
3. Norme privind locul de muncă cu pericol deosebit și pericol iminent de accidentare;
4. OGR nr. 102/1999 privind protecția specială și încadrarea în muncă a persoanelor cu handicap.

Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

1. HGR nr. 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
2. OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
4. OMI nr. 88/2001 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind echiparea și dotarea construcțiilor, instalațiilor tehnologice și a platformelor amenajate cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor – DGPSI-004;

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE**Normative, Ghiduri, Metodologii**

1. Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
2. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1 Planul Urbanistic Zonal privind realizarea pensiunii turistice urbane, împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament este format din suprafața lotului de 562.0 mp.

3.2 Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul prezentei documentații s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI**1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Zona studiată se află, în totalitate, în intravilanul municipiului Hunedoara.

- 1.1 Terenuri agricole din extravilan
Nu este cazul.
- 1.2 Terenuri agricole din intravilan
Nu este cazul.
- 1.3 Suprafețe împădurite
Nu este cazul.
- 1.4 Resursele subsolului
Nu este cazul.
- 1.5 Resurse de apă și platforme meteorologice
Nu este cazul.
- 1.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
Terenul nu se află în zona cu valoare peisagistică sau în zonă naturală protejată.
- 1.7 Zone construite protejate
Terenul nu se află în zona construită protejată.
- 1.8 Organizarea activității de salubritate prin adoptarea unor soluții moderne, ecologice care să protejeze



mediul.

Poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor în vigoare și în funcție de caracterul zonei.

În organizarea procesului de salubritate se va ține seama de zonele puternic producătoare de deșeurii menajere.

Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și va fi sancționată conform legilor în vigoare.

Măsurile de salubritate ale zonei nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populației, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural și urbanistic.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism. În sensul Regulamentului general de urbanism, prin riscuri naturale se înțeleg: terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității omului la factorii naturali de risc este identificarea zonelor periculoase pentru așezările umane și luarea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

Utilizări permise - construcții și amenajări de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Utilizări permise cu condiții - orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse inundațiilor.

Utilizări interzise - construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale, în care nu sunt posibile lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

2.2. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se supune prevederilor art. 12 din R.G.U.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II a Legii nr.137/1995.

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a cabloșilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.

În sensul Regulamentului general de urbanism riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau subsolului.

În sensul protejării bunurilor publice și private, se pot lua următoarele decizii privind modul de ocupare al terenurilor corelat cu factorii de risc tehnologic :

Utilizări permise - orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, pilieri de siguranță).

Utilizări permise cu condiții - toate tipurile de construcții permise în zona funcțională respectivă, cu respectarea servituțiilor de utilitate publică existente sau propuse pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor, și protecția mediului.

Utilizări interzise - Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituții legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice. Zona funcțională propusă a teritoriului asigură separarea zonelor construite de obiectivele generatoare de risc.

2.4. Autorizarea echipării edilitare se va realiza conform planșelor de specialitate ale P.U.Z., corelat cu necesitățile de dezvoltare. Nu se va admite autorizarea lucrărilor de construire fără rezolvarea conform planșelor (pe grupuri de construcții) a echipării tehnico-edilitare.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, a rețelelor) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din Regulamentul general de urbanism. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se delimitează de către autoritățile administrative locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de legislația în domeniu (H.G. 101/1997).

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art.29 din R.G.U.



Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare sunt reprezentate în planșa de Reglementări - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale P.U.Z. – 3.

2.5. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 14 și Anexa nr. 1 din R.G.U.

La autorizarea și executarea construcțiilor se va respecta legislația în vigoare privind securitatea construcțiilor și anume :

- Normativul P 100/1991 și Ordonanța guvernamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor ;

2.6. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) va trebui să nu depășească limita superioară stabilită conform art. 15 și Anexei nr. 2 din R.G.U., respectiv 35%.

Procentul de ocupare al terenului exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și cai de acces) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în funcție de P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, etc. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în număr de locuitori, apartamente.

CAP. III. ZONIFICARE

Generalități:

Funcțiunea principală a zonei este de locuire (Lm), locuințe individuale cu regimul de înălțime P-P+1, locuințe colective (Li) P+2–P+4 și funcțiunile complementare admise, Instituții administrative (Isa), spații comerciale (Isco), prestări servicii (Isps), conform P.U.G. al municipiului Hunedoara, U.T.R.3.

Funcțiunea dominantă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor sau a clădirilor valoroase).

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

În cazul zonelor rezidențiale cu tipuri de locuire diferite țesutul urban prezintă configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ce vor fi preluate la amplasarea viitoarelor construcții.

Zona predominant rezidențială (P - P+2) este compusă din clădiri de locuit :

- locuințe individuale
- pensiune

Zonele cuprind și suprafețe de teren cu funcțiune de grădină.

Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială este împărțită în următoarele subzone:

- LMu3 - subzona rezidențială compusă din locuințe individuale
- TAG - grădini aparținând locuințelor

Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei

Zona rezidențială cu locuințe individuale, în regim de înălțime P – P+2.

Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei conform art.14 din R.G.U.

*Comerț nealimentar

- oriunde în zonă

*Comerț alimentar

- oriunde în zonă

*Alimentație publică

- oriunde în zonă

- se admite amplasarea la parterul locuințelor în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

*Servicii

- oriunde în zona

- se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive

*Biserica

- alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu



respectarea prevederilor legale

*Grădinițe

- în zona rezidențială

*Școli primare

- distanța maximă de parcurs 1000 m

*Dispensar uman, dispensar veterinar și alte unități

- în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe sau independente

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 - Utilizări permise

Locuințe și servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art.14 din R.G.U.

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții

S-au stabilit condiții pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de R.G.U. și legislația în vigoare (art.9, art.11, art.20, art.7 din R.G.U.) : - zone rezidențiale limitrofe cimitirelor – protecție sanitară 50m; - zone rezidențiale existente limitrofe unităților industriale și agricole generatoare de noxe – perdea de protecție min. 25 m.

Se admite amenajarea în clădiri de locuit a unor spații pentru comerț și servicii în următoarele condiții :

- atelierele de întreținere auto-moto, parcajele 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.

Articolul 6 - Interdicții temporare

Interdicțiile temporare s-au stabilit până la apariția unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire pentru zona respectivă.

Articolul 7 - Interdicții permanente

Construcții care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

Unități poluante producătoare de noxe care generează trafic sau care prezintă riscuri tehnologice.

CAP. IV.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În zonele libere de construcții sau parțial construite stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z. și P.U.G.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În completarea articolelor 17-24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform prevederilor art.20 din R.G.U. și Ordonanța nr. 43/1997.

Orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic general și de amenajare a teritoriului.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.



Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U.

Retragerea față de aliniament va fi de 16,50 m.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din stradă, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică.

Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Conform R.G.U. art.30 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.(pct. II), prevederi referitoare la condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

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.

Distanța dintre pensiunea propusă și limita stângă a proprietății nu va fi mai mică de 0,60 m;

Distanța dintre pensiunea propusă și limita dreaptă a proprietății nu va fi mai mică de 1,20 m;

Distanța dintre pensiunea propusă și limita posterioară a proprietății nu va fi mai mică de 2,40 m.

IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

Articolul 12 - Accese carosabile

Conform art. 25 din R.G.U. anexei nr. 4.

Pentru construcția pensiunii, destinată cazării s-au asigurat accese separate pentru clienți, personal și aprovizionare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Dimensionarea accesului va respecta prevederile Ord. nr.43/1997, actualizat, anexa 4.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel alea carosabilă pentru accesul clienților propusă în interiorul incintei va avea lățimea minimă de 3,00 m în zona platformei de parcare și 3 m în zona destinată aprovizionării, la care se adaugă trotuar pe o parte de 0,80 m lățime, executat din același tip de dale ca și în zona carosabilă. Allea carosabilă pentru accesul personalului și aprovizionare se va realiza din strada A. Vlaicu și va avea profilul transversal de 3,0 m.

Articolul 13 - Accese pietonale

Conform art.26 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate prin servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Conform art.27, 28 și 29 din R.G.U. și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Articolul 14 - 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 și energie electrică.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, 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.

Rețelele edilitare propuse vor fi amplasate conform profilului stradal propus (cap. 3.6. Rețele edilitare și planșa 3 – Reglementări edilitare).

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a companiilor ce le dețin.

IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.U.

Articolul 17 – Parcelare

Nu este cazul

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuire se recomandă stabilirea regimului maxim de înălțime la P+1 cu condiția fixării regulii de decalare maximă a cornișelor pe verticală a caselor adiacente deduse din situația actuală. Construcția nu va depăși 8 m până la atic.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

În vederea respectării principiilor de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale, se vor identifica detaliile caracteristice zonei în care locuințele urmează să se înscrie (raport plin-gol, registre de înălțime, conformarea acoperișului, materiale utilizate).

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

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și horizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textura, culoare).

La construirea 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.

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

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+M, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40% pe total subzonă, conform PUG Hunedoara, UTR3. Pentru lotul în studiu procentul de ocupare al terenului este de 29,18%

Coefficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și totalul suprafeței terenului considerat, maxim 1 în acest caz.

IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

în completarea art.33, 34 și 35, anexele 5,6, din R.G.U.

Articolul 21 - Parcaje

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

În cazul unităților de cazare, pensiunilor urbane este necesară amenajarea unui număr de locuri de parcare egal cu numărul camerelor de cazare propuse, ca urmare au fost prevăzute 8 locuri de parcare.

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de folosință generală, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 4 mp/locuitor.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii un procent de 29,33 % din suprafața totală a terenului, respectiv 164,82 mp.

Articolul 23 - Împrejurimi

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

- a) împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea



protecției vizuale;

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

Împrejmuirile la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcele o delimitează.

Materialele utilizate vor fi zidărie, beton la fundații și elevații, în combinație cu lemnul și metalul.

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 1,80 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, respectând Codul Civil, înălțimea lor se corelează cu înălțimea și conformarea clădirilor, recomandabil de 1,80 m înălțime.

Întocmit,
S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
arh. Kalauz Karoly



**TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR
SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI
(conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)**

1. **Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal "PENSIUNE CU OPT CAMERE ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE LA FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**

1.a. Mărimea proiectului

Proiectul este de interes local și se referă la un amplasament în suprafață de 562,00 mp, aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Hunedoara, în intravilan.

1.b. Cumularea cu alte proiecte

Proiectul în studiu este compatibil cu funcțiunea existentă și cu dezvoltarea zonei centrale a municipiului Hunedoara.

1.c. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat în cea mai mare parte ca și zonă verde, mai puțin suprafața ocupată la sol de construcții – 164.0 mp și suprafața aleilor circulabile și pietonale propuse.

Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul ce prezintă o declivitate naturală destul de mare.

1.d. Producția de deșeuri

La faza de construire: se va decapa stratul vegetal existent pentru realizarea săpăturilor pentru fundații. Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul. Deșeurile rezultate în urma construirii vor fi ridicate de serviciul de salubritate care deservește localitatea.

1.e. Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort

Pe perioada șantierului vor exista emisii poluante – noxe din gaze de eșapament, pulberi în suspensie, praf, zgomot, provenite de la utilaje, mijloace de transport, manipulare materiale de construcții.

1.f. Riscul de accident, ținându-se seama în special de substanțele și de tehnologiile utilizate

Nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile, în sensul că o zonă de grădină va fi ocupată de construcția propusă. La terminarea lucrărilor de construire terenul va fi amenajat cu zonele verzi propuse prin prezenta documentație. Aleile carosabile și zonele de parcuri vor fi pavate cu dale înierbate.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontiere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Nu este cazul.

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)



Impact local, nesemnificativ, fără afectarea populației.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Nu e cazul.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu e cazul.

3.5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivele propuse prin prezenta documentație sunt compatibile cu zona predominant rezidențială existentă.

Prezentele prevederi ale Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara.

Întocmit,
arh. Kalauz Karoly
S.C. Keops Urban Concept S.R.L.

