

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire Proiect:

**LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE**

**Localitatea Hunedoara, strada Zlasti, f.n.,
Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**MIRICA Adrian-Daniel
MIRICA Monica**

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Amplasament:

Loc. Hunedoara, str. Zlasti, f.n, judetul Hunedoara

Beneficiar:

MIRICA Adrian-Daniel

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Data elaborarii:

2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului. Obiectivul lucrărilor constă în realizarea unor locuinte, pe terenul situat in Judetul Hunedoara,

2	474172.694	333582.718
3	474143.355	333460.806
4	474126.555	333460.246
5	474142.894	333590.788
S=3000mp		

Obiectivele cuprinse in tema sunt:

Amplasamentul este oportun realizarii unei zone rezidentiale datorita distantei relative mici pana la primele localitati. Se doreste reglementarea unei ZONE DE LOCUIRE IN SISTEM FAMILIAL in vederea construirii unor locuinte, anexe ale locuintelor, accese carosabile si pietonale, zone verzi, imprejmui.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Folosinta actuala a terenurilor este arabil.

In zona Zlasti s-a dezvoltat o zona rezidentiala astfel incat functiunea propusa prin prezenta documentatie se incadreaza in tendinta de dezvoltare a zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de Oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara - Arhitect Sef, nr. 3 din 04.05.2023:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice

Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Zona Zlasti, in care se incadreaza amplasamentul studiat, este situata in partea de sud-vest a Localitatii Hunedoara

Zona s-a dezvoltat in ultimii ani cu specific rezidential.

Amplasamentul este oportun realizarii de locuinte individuale datorita situarii intr-o zona ce se dezvolta cu caracter rezidential. Investitia prezenta se integreaza in zona.

Pe terenurile învecinate sunt realizate locuințe cu regim de înălțime P+1; P+M.

Categoria de folosință a terenului studiat este arabil.

Din punct de vedere al suprafețelor loturilor zona este relativ omogenă, cu loturi pe care sunt realizate locuințe individuale.

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona Zlasti, în care se încadrează amplasamentul studiat, este situată în partea de sud-vest a Localității Hunedoara. Terenul se află de partea nordică a străzii Zlasti.

Terenul studiat se află într-o zonă care s-a dezvoltat ca zonă rezidențială, compusă din locuințe individuale.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Zona studiată, beneficiază de un peisaj natural ce îmbină zona deluroasă cu o zonă plată, beneficiind de perspectivă asupra cadrului natural și are un potențial de dezvoltare rezidențială și a serviciilor și comerțului legat de aceasta.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul localității Hunedoara, în zona nordică a cartierului rezidențial Zlasti, aflat în plină dezvoltare.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este situată adiacent străzii Zlasti - calea de circulație majoră - ce leagă zona studiată de municipiul Hunedoara. Terenul studiat este deservit de un drum

Aspectele critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere sunt:

- dimensionarea insuficienta a circulatiei pietonale si carosabile;
- lipsa zonelor verzi adiacente carosabilului;
- lipsa unui acces amenajat pe amplasament.

Se propune realizarea unui acces carosabil si pietonal pe amplasament de pe drumul de acces adiacent laturii estice. Se propune reglementarea drumului de acces si amenajarea cu circulatii pieronale de 1.00m, o fasie verde de 0.60m, si circulatie carosabila pe 2 sensuri, cu benzi de 3.00m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea.

Relationarea intre functiuni – functiunea propusa se incadreaza in specificul de mobilare a zonei. Se propune realizarea a doua locuinte cu regim de inaltime maxim subsol, parter si etaj (S+P+1).

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit – pe terenurile adiacente sunt construite locuinte cu regim de inaltime preponderent P+1 / P+M. Constructiile realizate in zona sunt de data relativ recenta – ultimii 20 de ani.

Nu exista riscuri naturale in zona studziata si in zonele vecine.

Situatia juridica a terenurilor: proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice, proprietati publice de interes local –drumul de interes local, ce se ramifica din str. Zlasti.

locuintelor. Aceste amenajari au, in general, un caracter peisagistic, specific locuirii de tip urban.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind

invecinate, astfel Solutia de transport admisa nu va depasi valoarea general admisa in zona;

- respectarea H.G.R. nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, STAS-urilor si Normativelor tehnice in vigoare, articolul 30, Parcelarea; anexelor 4 si 5 – se vor asigura alei carosabile si parcaje in numar sufficient, in interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde si cerintelor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Punctul de vedere al elaboratorului:

- initiativa realizarii obiectivelor de investitii solicitate de beneficiari valorifica necesitatea de dezvoltare a zonei ca zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale si prezinta solutii de amenajare a drumului de acces la celelalte loturi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente, din Avizul de Oportunitate si din documentatiile urbanistice aprobate in zona, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivele propuse se pot realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 485/2018 pana la 30 decembrie 2023 – terenul studiat se afla in extravilanul

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie se reglementeaza drumul adiacent lotului studiat la est cu circulatii carosabile, pietonale si zone verzi adecvate functiunii de locuire. Astfel s-au realizat urmatoarele :

- acces carosabil si pietonal in incinta din drumul de acces pentru loturile propuse;
- S-a propus reglementarea circulatiei carosabile cu 2 sensuri, cu benzi la latimea de 3.00m, fasie verde de 0.60m si circulatii pietonale publice de 1.00m latime.

In vederea realizarii profilului stradal, se propune reglementarea lotului 3, rezultat in urma lotizarii terenului ce face obiectul prezentei documentatii, ca zona de circulatii, asigurand astfel dezvoltarea retelei existente de infrastructura. Pe loturile pentru locuite rezultate in urma documentatiei se propune amenajarea de circulatii carosabile cu locuri de parcare, si circulatii pietonale.

Se va respecta *pct 4.12. 'Toate categoriile de constructii' din HG 525/1996:*

- se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată va fi impartita intr-o singura zona functionala:

ZONA DE LOCUIRE IN SISTEM FAMILIAL

Suprafata reglementata pentru subzona de locuire este compusa din 2852.00 mp din C.F. nr. 76071.

- **zone pietonale** amenajate cu mobilier urban si corpuri de iluminat;

- **zona verde** – suprafata de zona verde va respecta minim 20 mp zona verde pe cap de locuitor conform *Articolul 10 alin. (3) din LEGEA nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**)* privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*) publicata in *MONITORUL OFICIAL nr. 764 din 10 noiembrie 2009*

Loturile propuse se propun a fi imprejmuite cu garduri, respectand retragerile prevazute in plansa de *Reglementari urbanistice* pentru solutiile de circulatie.

INDICATORII PROPUȘI PE ÎNTREGUL TEREN STUDIAT :

ZONA DE LOCUIRE ÎN SISTEM FAMILIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona de LOCUIRE (ZL)

P.O.T = maxim 35% iar C.U.T. = maxim 1.05

LOT 1	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
			Sc max	Scd max	POT	CUT
Suprafata teren	1426		500	1497	35%	1.05
Zona ocupata de constructii	0	0%	214		15.00%	
Zona ocupata de circulatii carosabile si pietonale	0	0%	min. 713		min. 50.00%	
Spatii plantate	1426	100%				

LOT 2	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
			Sc max	Scd max	POT	CUT
Suprafata teren	1426		500	1497	35%	1.05
Zona ocupata de constructii	0	0%	214		15.00%	
Zona ocupata de circulatii carosabile si pietonale	0	0%	min. 713		min. 50.00%	
Spatii plantate	1426	100%				

Zona ocupata de circulatii carosabile si pietonale	0	0%	556	18.53%
Spatii plantate	3000	100%	min. 1444	min. 48.14%

Bilant teritorial pentru ZONA DE LOCUINTE

BILANT TERITORIAL GENERAL ZONA LOCUIRE	Supraf. existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
			Sc max	Scd max	POT	CUT
Suprafata teren	2852					
Constructii	0	0%	1000	2994	35%	1.05
Circulatii carosabile si pietonale	0	0%	428		15.00%	
Spatii plantate	2852	100%	min. 1426		min. 50.00%	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor se va face prin intermediul unor puturi forate, apa urmand a fi transportata prin hodrifor catre locuinte si filtrata pentru consumul casnic.

Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va face prin intermediul bazinelor vidanjabile etanse.

de energie din surse naturale.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Prin implementarea investitiei se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu, conectarea la rețele.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

Investitia analizata nu se va racorda la rețele de gaze naturale.

3.6.6. Instalatii termice

In toate spatiile interioare se va asigura incalzirea si ventilarea.

Incalzirea se va face cu pompe de caldura.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivul nefiind generator de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea si preepurarea apelor uzate – bazin vidanjabil etans;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

- Reglementarea lotului 3 cu categoria de folosinta drum, pentru asigurarea profilului transversal propus prin prezenta documentatie pentru calea de acces la loturile propuse.

LOT 3 - ZONA CIRCULATII	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
			Sc max	Scd max	POT	CUT
Suprafata teren	148		Sc max	Scd max	POT	CUT
Constructii	0	0%	0	0	0%	0.00
Carosabil	0	0%	100		67.56%	
Pietonal	0	0%	30		20.27%	
Spatii plantate	148	100%	18		12.17%	

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Constructii cu functiunea de locuinte sau functiuni complementare :

- suprafata construita propusa totala este de 1000 mp.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din domeniul public de interes local local– drum de acces;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii Planului Urbanistic Zonal:

- generarea unei zone cu caracter urban;
- dezmembrarea lotului necesar pentru asigurarea profilului transversal corespunzator pentru accesul la teren;

- reglementarea urbanistica a drumului de acces;
- dezmembrarea loturilor conform prezentei documentatii;
- asigurarea utilitatilor pe terenurile reglementate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Prin realizarea obiectivelor propuse se va genera urbanizarea dirijata a zonei

Intocmit,

Arh. Stag. Ionuț Pițu



Arh. Anca Botezan



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

**Localitatea Hunedoara, strada Zlasti, f.n.,
Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**MIRICA Adrian-Daniel
MIRICA Monica**

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului său, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Certificatul de urbanism nr.290 din 07.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Hunedoara;

- Avizul de oportunitate nr. 3 din 04.05.2022 emis de Primăria Municipiului Hunedoara, Arhitect-sef Direcția Urbanism;

- Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 485/2018.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Acest Regulament General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul situat în Municipiul Hunedoara, str. Zlasti, f.n., județul Hunedoara, având C.F. nr. 76071. Terenul se află în proprietatea privată a persoanelor MIRICA Adrian – Daniel și MIRICA Monica.

2) Se exceptează de la prevederile alin. 1) construcțiile și amenajările cu caracter

permisa pentru ZONA DE LOCUIRE IN SISTEM FAMILIAL, in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament.

Zona studiata va fi impartita intr-o singura zona functionala:

ZONA DE LOCUIRE IN SISTEM FAMILIAL

2) Autoritatile administratiei publice locale sau judetene vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea P.U.Z. aprobat « LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE », pentru imobilUL situat in extravilanul municipiului Hunedoara, strada Zlasti, f.n., judetul Hunedoara, avand C.F. nr.76071.

3) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport plin / gol, material utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

4) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si a Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

4) Pe terenurile incadrate in subzona de locuire in sistem individual si functiuni complementare se propune realizarea de constructii cu regim de inaltime maxim subsol + parter + 1 etaj (S+P+1), anume maxim 9,00 m masurati fata de cota ± 0.00 a constructiilor.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale –se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor locuintelor iar pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

2) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje ;

c) conducte cu alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

d) In zona exista LEA MT (6 kV). Se va respecta Ordin ANRE 239 din 2019, completat cu Ordin 225 din 2020, cu modificari si completari ulterioare. Culoarul de trecere / functionare (dimensiunea / latimea zonei de protectie si siguranta) a unei linii de MT este de 24 m, masurata simetric din axul liniei. Distanța minima pe verticala între conductorul inferior al LEA MT la sageata maxima si sol va fi de 6 m. In acest culoar se interzice amplasarea / realizarea constructiilor sau altor obiective (parcajul auto, depozitarea oricarui fel de materiale, imprejmuiiri ce limiteaza accesul la LEA MT existenta). Pentru restrangerea culoarului de trecere / functionare (dimensiunea / latimea zonei de protectie si siguranta) se poate solicita elaborare studio de eliberare

conform Codului Civil.

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări executate pe terenurile rezultate în urma prezentei documentații se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile în zona acceselor adiacente drumului de acces ce deserveste loturile rezultate în urma documentației PUZ.

6) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, din drumul de acces adiacent laturii estice.

7) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația

pentru fiecare obiectiv realizat pe loturile propuse.

În cazul bazinelor vidanjabile se va respecta o distanță de 10.00m față de clădirile învecinate, respectiv 5.00m față de clădirile deservite. În amplasarea acestora se va evita zona de protecție LEA MT.

4) Extinderile de rețele sau maririle 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.

5) Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

7) Lucrarile prevăzute la alin. (5) și (6), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în următoarele prevederi:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- 2) Conform prezentului regulament de urbanism regimul de înălțime a

spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3) Se vor asigura un numar suficient de locuri de parcare in interiorul amplasamentului, numarul parcajelor va corespunde functiunii respective, respectand Hotrarea H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 20 mp / locuitor conform *Articolul 10 alin. (3) din LEGEA nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*) publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 764 din 10 noiembrie 2009.*

4) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, impotriva zgomotului si a umiditatii.

Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

5) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

6) Imprejmuirea se va retragere de la drum in urma dezmembrarii lotului 3, conform plansei *Reglementari Urbanistice* din prezenta documentatie.

2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

2) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determina periodic, in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei si al ministrului administratiei publice.

4) Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrative.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie o singura zona functionala:

ZONA DE LOCUIRE IN SISTEM FAMILIAL

Funciune predominanta: locuire in sistem familial.

Funciuni complementare admise: anexe ale locuintelor, accese carosabile si pietonale, zone verzi.

Se va respecta un P.O.T. maxim - 35 %.

Retragerea fata de aliniament al constructiilor propuse va fi stabilit conform plansei *Reglementari urbanstice*.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim S+P+1, respectiv 9.00m masurati de la cota ± 0.00 pana la nivelul cornisei.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu este cazul.

Intocmit

Arh. Stag. Ionuț Pitu

Urbanist coordonator

Arh. Anca Botezan



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zo
LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINT

Loc. Hunedoara, str. Zlasti, CF 76071, jud. Hunedoara

Adrian – Daniel si Mirica Monica, conform Avizului de oportuni

propune reglementarea unei zone rezidentiale si a incadrarii in specificul z
a teren de 3000 mp. Prin proiect se va realiza o ZONA DE LOCUINTE IN SI
gurat drumul de acces de interes local adiacent, derivat din str. Zlasti.
ivului se asigura prin racordare la retele existente in zona, respectiv put fora
ului P.U.Z., proprietarii terenurilor vor putea solicita autorizatia de construir

eratiuni cadastrale si notariale		Implementare investitii publice, efectuare si notariale	
le utilitate publică, și notariale și a	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapale de realizare a o investițiilor (perioada pre
ilor conform PUZ	-	Beneficiar	Dupa obtinerea HCL documentatiei faza PUZ
or de construire la		Beneficiarii loturilor	Dupa solicitarea CU prevederilor din PUZ ap
de racordare si itare publice si de		Beneficiarii loturilor	Dupa emiterea autorizat

structiilor va fi S+P+1, aproximativ 9.00 m, masurati de la cota ± 0.00 a const
: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea P.U.Z.
unurilor prevăzute prin P.U.Z.), în corelare cu etapele de proiectare, obținere
ublice propuse în P.U.Z. și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiur.

Plan actualizata 2017
de autorizatii fata de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărâre
a consiliului local a hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funcți-
onară urbanistică.

destinate integral de către beneficiarii din fonduri proprii.

doara

intocmit : Arh. Anca Botezan

Initiator PUZ:

Mirica Adrian – Daniel
Mirica Monica