

Volmul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** Intocmire studiu PUZ zona locuinte; denumirea **Schimbare de destinatie din pensiune turistica in locuinta**, intravilan, mun.Hunedoara, str.Pădurii, nr.38, jud.Hunedoara.

- **Beneficiar:** SC AMADEUS SPEED SRL, Hunedoara, Jud.Hunedoara

- **Proiectant general:**

- **Sub proiectantii:** BIROU Mihailescu Florin Mircea EXPERT TEHNIC JUDICIAR , **Deva, str.Cringului nr.15, Jud.Hd**, tel 0724307048 Arh.Mihailescu Mircea.

- **Data elaborarii:** feb. 2025

1.2 Obiectul lucrarii:

● Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a întocmit la comanda beneficiarului, ca urmare a certificatului de urbanism nr.274 din 25.10.2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI Hunedoara, în vederea întocmirii planului urbanistic zonal pentru schimbarea categoriei imobilului si stabilirea ca: zona functionala de locuire si servicii;

Documentatia trateaza un teren cu o suprafata de 1672mp in intravilanul Mun.Hunedoara, incadrat intr-o parcela de studiu de 6.000,00mp în vederea formarii unei zone de locuit si functiuni complementare.

Terenul studiat este in proprietatea beneficiarilor în proportie de 100%, SC AMADEUS SPEED SRL cif:33101699 Cf 71261 Nr.Cad. nr.topografic 71261-c1, în suprafață de 1672mp, teren intravilan imprejmuit cu gard de metal si gard de beton, destinație construcție constructii de locuinte în suprafața de 212mp D+P PIF2022 identificat prin plan de situație proprietar;

Obiectivul propus nu afecteaza statutul juridic al terenului decât în masura in care beneficiarii cedeaza teren pentru modernizarea drumului existent in zona.

Pentru terenul studiat nu sunt prevazute reglementari urbanistice specifice.

1.3 Surse documentare:

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ GM- 010- 2000, aprobat cu MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare;

- Legea nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile și completările ulterioare;

- H.G.525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile și completările ulterioare;

- certificat de urbanism;

- extras funciar;

- ridicare topo;

- P.U.G. Mun. Hunedoara;

- Siteul oficial al primarie mun. Hunedoara

- În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.36 din 2019, faza PUZ, aprobată prin Hotirarea Consiliului Local Hunedoara nr.119 din 2020, privind aprobarea raportului informării și consultarii publicului, a Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, pentru Pensiune turistică, racord și bransament la utilități, str.Pădurii nr.38, mun.Hunedoara, judetul Hunedoara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2. Evolutia zonei

● Date privind evolutia zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivelor propuse prin documentatii de eubanism și CF este: teren curti construcții Destinație construcție constructii de locuinte conform Carte Funciară Nr. 71261 Hunedoara actualizată la zi.

Zona de Sud-est a localitatii a cunoscut o dezvoltare minora în ultima vreme. Beneficiarul isi exprima dorinta de realizare a investitiei in zona prin:-Crearea de alternative de dezvoltare pentru zona

-Valorificarea cadrului natural .

● Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat se afla in intravilanul mun.Hunedoara, face parte din categoriateren curti construcții Destinație construcție constructii de locuinte conform Carte Funciară Nr. 71261 Hunedoara actualizată la zi. Incadrate conform P.U.G. si RLU. UTR3 zonă parcuri/ agrement terenuri de sport cu functiuni complementare, zonă locuire cu functiuni complementare, zonă cai de comunicatie accese.

Conform Documentației de urbanism nr.36 din 2019, faza PUZ, aprobată prin Hotirarea Consiliului Local Hunedoara nr.119 din 2020, privind aprobarea raportului informării și consultării publicului, a Planului Urbanistic Zonal și Regulam entul Local de Urbanism aferent, pentru Pensiune turistică, racord și branșament la utilități, str.Pădurii nr.38, mun.Hunedoara, judetul Hunedoara

respectiv: „Funcțiuni existente:

- Lm – locuințe P, P+1
- Lî – locuințe P+2, P+4
- I – zonă unități producție și servicii
- Isa – instituții administrative și servicii
- Isî – institut de învățământ superior
- ISs – dispensar
- Isc + Isct + Isco + ISsf + ISas + ISps
- Asu + Aa – zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități
- Pp + Ppp + Pu + Ppd – perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale
- GCc + Gce
- CCr
- TE

Funcțiuni propuse:

- Lm – locuințe P+1
- Lî – locuințe P+2 - P+4
- ISco – spații comerciale, alimentație publică
- ISps – prestări servicii”

● **Potential de dezvoltare**

Zona studiata este una cu un potential mare de dezvoltare in domeniul turismului si al serviciilor conexe, locuire, lucru ce rezulta din cadrulul natural deosebit. Un punct favorabil în ceea ce priveste dezvoltarea zonei este dat de tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiei rezidentiale la periferia orasului Hunedoara, in zone linistite, cu o panorama frumoasa data de pozitia geografica a localitatii cu atat mai mult cu cat zona studiata este un teren in panta si asigura o perspectiva asupra peisajului urban;

2.2. Incadrarea in localitate

● **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Zona studiata este situata in intravilan la aproximativ 1 m fata de Str.Padurii intersectie cu str.Carol Davilla la si limita Zoo conform P.U.G.

● **Relationarea zonei cu localitatea**

- sub aspectul pozitiei: in travilan la cca. 1 m fata de Str.Padurii intersectie cu str.Carol Davilla, Hunedoara;
- accesibilitatii: din str.Carol Davilla, cu o latime de cca. 2,5 m
- cooperari in domeniul edilitar: in zona Str.Padurii str.Carol Davilla, exista retele edilitare de alimentare cu apa, energie electrică, gaze si canalizare care sunt pe drumul de acces;
- Servirea cu institutii de interes general: nu sunt in zona studiata

-Regimul juridic: Terenul este proprietate particulara, propietari SC AMADEUS SPEED SRL Cf 71261;

2.3. Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:

● **Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:**

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

- **Relieful** orașului Hunedoara este deluros-muntos, cu alți.300-400m, la care se adaugă valea Cernei.

- **Reteaua hidrografica** a orașului Hunedoara este reprezentată de râul Cerna și afluenții săi.

- **Clima** municipiului Hunedoara se încadrează, în general, în clima părții din bazinul Mureșului cuprinsă în triunghiul Orăștie-Deva-Hunedoara și aparține climei de tip continental-temperată. Zona se caracterizează printr-un climat colinar, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest și nord-vest.

-Parametri seismici caracteristici: zona de intensitate seismică de calcul "F" conform normativului P100, gradul de intensitate seismică 6 - conf. normativului P 100.

- **Caracteristici climatice:** - zona "A" pentru vant conf. STAS 10101/20-92
- zona "A" pentru zapada conf. STAS 10101/21-92

-**Riscuri naturale:** -Zona este in panta conform Ridicari Topo;
-Terenul de fundare Hf=-1.20 m conform Studiului Geotehnic;

- Dupa aspectul general terenul nu prezinta fenomene fizico - geologice (alunecari sau prabusiri de teren), formatiunile geologice apartin mezozoicului. Viroagele ce strabat teritoriul sunt putin adanci, lipsite de apa. In general stratificatia este uniform distribuita, ea fiind reprezentata printr-un material alcatuit in special pe seama calcarului care formeaza fundamentul in regiune.

- Solul si vegetatia

Raportându-ne la Harta solurilor constatăm că în zona municipiului Hunedoara predomină grupa solurilor automorfe și hidromorfe, solurile litomorfe sunt rare ca apariție. Acestea reprezintă asociații de soluri montane și submontane, din care fac parte solurile de pădure podzolice brune și brune-gălbui -acestea dezvoltându-se pe rocile calcaroase și dolomitice din zona dealurilor Ghelarilor, precum și solurile brune acide. Din grupa solurilor litomorfe se întâlnesc redzine roșu-brune și pământuri roșii. Solurile slab dezvoltate sunt reprezentate prin cele aluviale cu carbonați din lunca râului Cerna.

Vegetația zonei municipiului Hunedoara prezintă o floră bogată și viguroasă, presărată de nenumărate elemente balcanice și mediteraneene. Pe stâncile calcaroase ale dealului Sînpetru apare o vegetație reprezentată de iarba grasă cu flori galbene sau albe (Sedum acre și Sedum viride) și cincidegete (Potentilla reptans). Se poate semna și prezența boscheților de liliac sălbatic (Syringa vulgaris), mojdreanul (Fraxinus ornus), alunul (Corylus avellana), cornul (Cornus mas), păducelul (Crataegus monogyna), curpenul (Clematis vitalba) etc.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfasurarea circulației, disfuncționalități.

În prezent zona este accesibilă din str.Carol Davilla, care este cu asfalt. Drumurile de acces sunt din beton cu rigola deschisă. Prezenta documentație tratează accesul din str.Carol Davilla. Conform strategiei de dezvoltare va fi o stradă de categoria a III-IVa (PROFILE din HCL119/2020). În acest sens beneficiarii de terenuri vor ceda teren pentru lărgirea și modernizarea străzii unde este cazul.

2.5. Ocuparea terenului teren liber de construcții este utilizat ca teren curți construcții.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor care ocupă zona studiată: utilizat ca teren curți construcții funcțiuni terenuri neproductive zonă parcuri/ agrement terenuri de sport cu funcțiuni complementare, zonă locuire cu funcțiuni complementare, zonă cai de comunicație acces.

Zona în care se află terenul studiat este amplasată în apropierea grădina zoo.

Zona din Hunedoara din care face parte terenul studiat, are gospodăriile distribuite pe strazi ramificate neregulate. Din punct de vedere al funcțiilor, pe lângă funcțiunea predominantă de locuire individuală mai avem zona de servicii private/publice. Ocupațiile preponderente ale locuitorilor din zona studiată sunt activități tehnice, industriale creative, artistice, etc și nu în ultimul rând cultivarea pământului și creșterea animalelor

Conform Documentației de urbanism nr.36 din 2019, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr.119 din 2020, privind aprobarea raportului informării și consultării publicului, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru Pensiuine turistică, racord și bransament la utilități, str.Pădurii nr.38, mun.Hunedoara, județul Hunedoara respectiv:

„Funcțiuni existente:

- Lm – locuințe P, P+1
- Lî – locuințe P+2, P+4
- I – zonă unități producție și servicii
- Isa – instituții administrative și servicii
- Isî – institut de învățământ superior
- ISs – dispensar
- Isc + Isct + Isco + ISsf + ISas + ISps
- Asu + Aa – zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități
- Pp + Ppp + Pu + Ppd – perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale

-GCc + Gce

-CCr

-TE

Funcțiuni propuse:

-Lm – locuințe P+1

-Lî – locuințe P+2 - P+4

-ISco – spații comerciale, alimentație publică

-ISps – prestări servicii”

2.5.2. Relationari între funcțiuni: funcțiuni compatibile

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: teren intravilan împrejmuit cu gard de metal și gard de beton, destinație construcție construcții de locuințe în suprafața de 212mp D+P PIF2022 PENSIUNE TURISTICA din CF 71261 Observații / Referințe, la vizita pe teren locuire.

2.5. 4. Aspecte calitative ale fondului construit: Exista zone construite locuințe individuale în apropiere.

2.5. 5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: Nu este cazul

- **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:** Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zona nu sunt surse majore de poluare a mediului.
- **Principalele Disfuncționalități:** Din analiza situației existente reiese că realizarea obiectivului nu presupune lucrări de construcții.

Disfuncționalități:

- Necorelarea traseelor rutiere existente cu necesarul viitoarei zone.
- **Economico-social:** Lipsa dotărilor social-economice necesare viitoarei funcții.
- **Rețele tehnico-edilitare:** nu este cazul (rețele existente apă, canal, gaz electrice).
- **Mediu cadru-natural:** Posibil viituri pe teren în timpul precipitațiilor.

2.6 Echipare edilitară:

Zona studiată beneficiază de rețele edilitare (energie electrică, apă, gaze, canalizare) de la nivelul str.Pădurii, str.Carol Davilla.

Alimentare cu apă

Retea de alimentare cu apă este în zona;

Se regăsește la cca 1m pe aliniamentul străzii de acces din Str.Pădurii și str.Carol Davilla;

Obiectivul necesită alimentarea cu apă. Beneficiarul are bransament;

Canalizare menajeră

Reteaua de canalizare există în zona;

Se regăsește la cca 1 m pe aliniamentul străzii de acces din Str.Pădurii și str.Carol Davilla;

Obiectivul propus necesită racordarea la canalizarea menajeră. Beneficiarul are bransament;

Ape pluviale

Apele pluviale, ape convențional curate, curg gravitațional spre latura vestică a amplasamentului, unde sunt colectate de rigole.

Gaze naturale

Reteaua de gaze există în zona;

Se regăsește la cca 7 m pe aliniamentul străzii de acces din Str.Pădurii;

Obiectivul propus nu necesită racordarea la rețeaua de gaze. Beneficiarul nu a optat pentru bransament;

Energie electrică

Reteaua există în zona;

Se regăsește la cca 1 m pe aliniamentul străzii de acces din Str.Pădurii și str.Carol Davilla;

Obiectivul propus necesită alimentarea cu energie electrică. Beneficiarul are bransament;

Energie termică

nu sunt rețele în zona – Se va asigura prin CT proprie;

Disfuncționalități: tehnico-edilitare nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu imobilului ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc și conform PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr.119 din 2020, privind aprobarea raportului informării și consultării publicului, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru Pensiuine turistică, racord și bransament la utilități, str.Pădurii nr.38, mun.Hunedoara, județul Hunedoara.

- **Relația cadru natural – cadru construit:** Ținând cont de poziția terenului, se asigură în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- Evidențierea riscurilor naturale antropice: În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosința de teren arabil – neproductiv;
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Zona dispune de rețele edilitare.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt în zona.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** nu este cazul.

Obiective ale echipării edilitare și circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zona:

Obiectivele echipării edilitare și circulației rutiere existente și propuse prin PUG nu reprezintă riscuri pentru zona studiată.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile menționate în prezentul studiu, trebuie menționat că atât punctul de vedere al administrației locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cât și ale populației sunt favorabile. Acestea creează premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodată, și opinia noastră este favorabilă în legătură cu problemele tratate și modul lor de rezolvare.

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate comerțului serviciilor depozitarii și locuințe individuale.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea se corelează cu strazile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului;
- trama strădala în corelare cu cea din P.U.G.-ul;
- este asigurat necesarul de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare zonei este într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în zonă.

Construcției ce face subiectul prezentului P.U.Z., este un prim pas în folosirea optimă a spațiului ce astăzi este ocupat de teren curți construcții, în viitor putându-se dezvolta întregul partiu studiat, inclusiv în zona limitofă.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ: În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul mun. Hunedoara, indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUG are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL al municipiului Hunedoara și în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.36 din 2019, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr.119 din 2020, privind aprobarea raportului informării și consultării publicului, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru Pensiuină turistică, racord și branșament la utilități, str. Pădurii nr.38, mun. Hunedoara, județul Hunedoara.

Prezenta documentație urbanistică stabilește noile reglementări urbanistice, utilizări funcționale, drumurile care deservește zona și traseele de deservire a utilitatilor.

Cele prevăzute de prezentul studiu se încadrează în prevederile Planului Urbanistic general aprobat de Consiliul local Hunedoara, în sensul înglobării acestui amplasament intravilan prin parcurgerea procedurii legale.

a) Organizarea rețelei stradale: zona nu implică reabilitarea căii de circulație existente.

b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane: există măsuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;
- amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;
- pentru toate intervențiile din zona studiată, se ține seama de păstrarea caracterului funcțional, păstrarea, conservarea vegetației limitofe existente precum și realizarea de plantări perimetrice pe fiecare parcelă în parte;

–amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 cu completarile ulterioare - republicate.

c) Modul de utilizare a terenurilor: terenul de 1672mp nu va fi parcelat, ocupat max 40% de investitia propusa, restul fiind relaxare si drum de acces.

d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare: obiectivul este echipat cu dotari edilitare necesare functionarii si care consta in urmatoarele: apa, canal, energie electrica.

e) Statutul juridic și circulația terenurilor: terenurile sunt in proprietatea privata:SC AMADEUS SPEED SRL Cf 71261. Nu sunt necesare circulații de terenuri.

f) Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora: nu e cazul, intrucat in zona nu sunt monumente nici situri arheologice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul constructiilor este realizata intr-o zona cu o vizibilitate foarte frumoasa asupra imprejurimilor zonei.

Se propune în valoare a cadrului natural existent. Astfel, sunt prevazute spatii verzi si urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural sunt luate masuri de protectie, a vegetatie si pastrand caracterul zonei.

Datorita pozitiei geografice zona este vizibila de la distanta, din aceasta cauza se interzice folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare, care sa perturbe silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei: (conform HCL119/2020)

Pornind de la disfunctionalitatile stabilite pentru zona analizata se propune:

- Modernizare nu este cazul;
- realizarea unei trame interioare cu caracteristici stabilite in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare (H.G. nr.43\1997) **realizat**
- realizarea unui numar de locuri de parcare (un număr de 2 locuri de parcare pe lot) **realizat**
- realizarea de circulatii pietonale in lungul drumurilor propuse.

Profilele transversale se prezinta in pl.3. – Reglementari –proponeri de urbanism.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente (**realizat**);
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a colectarii apei;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil III-IV(conform HCL119/2020) (**realizat**);
- zona functionala pe care o strabate (**realizat**);
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere (**realizat**);
- realizarea fasiilor de protecția (**realizat**).

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

În exteriorul terenului aferent investitiei sunt cai de circulatie cu 2,5m laime carosabil, platforme si locuri de parcare. Se respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de locuire, in sistem individual sau cuplat, cu zona de servicii pentru populatie; Se propune împartirea teritoriului studiat intr-o singura zona functionala - zona de locuit si funcțiuni complementare TCL, ale caror limite au fost materializate dupa: criteriul funcțiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate.

Funcțiunea dominantă a subzonei studiate: subzona **de locuire** identica cu subzona de 1672mp cu amenajari specifice.

Funcțiuni complementare:

- alaturi de funcțiunea dominantă, se admit urmatoarele funcțiuni complementare:

- acces carosabile;
- retele tehnico edilitare aferente obiectivului propus;

Restrictii: - in subzona studiată se interzic urmatoarele activitati:

- alte activitati industriale cu caracter poluant;
- constructii definitive de orice tip (exceptie cele prezentate si pentru care s-a intocmit prezentul PUZ);

- alte amenajari care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorita in descrierea cladirilor din pasajele urmatoare.

Sistematizarea verticala

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere:

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cadrului natural si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in specificul zonei existente.
- realizarea unor functiuni care sa mobilizeze in mod corespunzator relieful existent

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul: - retras 5,00m de la profilul stradal existent.

Regim de înaltime propus: D+P

Plantatii: Vor fi mentinute in mare parte zonele verzi existente si vor fi prevazute zone verzi amenajate cu plante decorative in jurul constructiilor propuse

Procentul de Ocupare al terenului studiat:	existent 12,68%	propus max 40,00 % ,
Coeficientul de Utilizare al terenului studiat:	existent 0,178	propus 1,20 ,

Distanțe față de construcțiile existente

Vecinătăți: 4,93m la nord – domeniu public, str.Carol Davilla, str.Păduri
2,92m la nord-vest – drum id 66709 și proprietate privată, id 69728,66710 și 69382
2,80m la sud vest – proprietate privată id 66706
28,08m la sud est – grădina zoologică id 67969

Amplasarea constructiilor provizorii si utilajelor se va face in functia de caracteristica geografica a amplasamentului.

Accese pietonale la obiectiv se va face doar pe drumul carosabil existent, avand in vedere ca aceasta se va realiza doar sporadic, nefiind caracteristic obiectivului propus.

Accese auto se va face pe drumul existent reabilitat.

2. Bilantul teritorial al zonei studiate:

		Existent Propus		
Suprafața terenului:	$S_t =$	1.672	1.672	mp
Suprafața construită:	$S_c =$	212	212	mp
Suprafața construit – desfășurată:	$S_{cd} =$	297	297	mp
Procentul de ocupare a terenului:	$POT = 100 \times S_c / S_t =$	12,68	12,68	%
Coeficientul de utilizare a terenului:	$CUT = S_{cd} / S_t =$	0,178	0,178	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare: nu este cazul

- **Alimentarea cu apa** nu este cazul (racord existent)
- **Canalizare:** nu este cazul (racord existent)
- **Alimentarea cu energie electrica:** nu este cazul (racord existent)
- **Telecomunicații:**

La cererea beneficiarului construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zona. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Alimentare cu căldură:**

Încălzirea se va realiza in sistem individual, cu ajutorul unei centrale pe lemn, electric pompe de căldură.

- **Alimentarea cu gaze naturale.** nu este cazul
- **Gospodărie comunală:** in zona sunt amplasa cosuri de colectare deseuri care sunt administrate si intretinute de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

Se formuleaza propuneri si masuri in cadrul Raportului de Mediu pentru PUZ.

In cadrul prezentului PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului, si se propun masuri de prevenire si protectie, conform normelor in vigoare.

Pentru a pastra integritatea peisajului sunt zone verzi organizate, conform zonificare PUZ.

- Apa potabila din retea zona.
 - Canalizarea menajera colectata la retea zona.
 - curentul electric se poate produce local prin panouri solare, generator de curent si pin racordare la retea
- Spatiile verzi se constituie prin pastrarea si intretinerea vegetatiei existente.

3.8. Obiectivele de utilitate publica nu este cazul

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal – in zonele unde profilul stradal nu este asigurat –se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare pentru dezvoltarea stradala.

Eliberarea autorizaiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a condiiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

In conditiile avizarii si aprobarii, concretizarea propunerilor prezentului P.U.Z. duce la realizarea urmatoarelor deziderate:

- Raspunde comenzii beneficiarului
- Raspunde prevederilor documentatiei de actualizare P.U.G. pentru extinderea perimetrului constructibil in zona de dezvoltare.
- Introduce in circuitul de investitii in sectorul constructiilor civile o suprafata de teren propice solicitarilor anterioare realizandu-se un lot nou cu reale calitati urbanistice.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, Reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale: • respectarea Ordonantei nr.79/1.09.2001

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

iulie 2025

Intocmit:
exp.arh. Mihailescu Mircea



Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de baza ce întăreste si detaliaza reglementarile din PUZ. **Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriului ce face obiectul PUZ.**

Odata aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul în care pot fi ocupate terenurile, precum amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- legi si acte normative privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei în exploatare a acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabila;
- configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor.

2. Baza legala a elaborarii R L U aferent PUZ a fost elaborat avand ca baza:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al ,RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse în PUG si în prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul ,PUZ
- Avizul prealabil de oportunitate în vederea elaborarii, PUZ .

3. Domeniul de aplicare:

- regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât si în extravilan.
- se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa în conditiile stabilite de lege.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Având în vedere suprafata studiata 6.000,00mp (suprafata parcele 1672mp), precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat într-o singura zona functionala – **zona de locuit si functiuni complementare, TCL**, a carei limite au fost materializate dupa criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate. La reactualizarea, PUG-ului se va avea în vedere ca aceasta noua zona functionala se fie înglobata într-o unitate teritoriala de referinta mai mare care va avea aceeasi functiune. Astfel s-au materializat limitele zonei Cf 71261, 1672mp:

- la nord – domeniu public, str.Carol Davilla, str.Pădurii
- la nord-vest – drum id 66709 și proprietate privată, id 69728,66710 și 69382
- a sud vest – proprietate privată id 66706
- la sud est – grădina zoologică id 67969

Funcțiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si functiuni complementare cu regim mediu de înaltime. Realizarea constructiilor se va face exclusiv pe terenuri libere, în baza unui act de proprietate asupra terenului, dupa eliberarea autorizatiilor de construire./

III. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1. Caracterul zonei – date de recunoastere

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementa prin PUZ si RLU aferent

- la nord – domeniu public, str.Carol Davilla, str.Pădurii
- la nord-vest – drum id 66709 și proprietate privată, id 69728,66710 și 69382
- a sud vest – proprietate privată id 66706
- la sud est – grădina zoologică id 67969

Suprafata terenului studiat – 6.000,00mp (suprafata parcelei 1672mp)

Reglementari existente – teren intravilan – teren curti constructii

2. Utilizare functionala

Utilizari functionale permise

- locuinte individuale si cuplate (pe aceeasi parcela);
- unitati independente sau înglobate, cu functiuni conexe celei de locuit, nepoluante, care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurând servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii;
- amenajari peisagistice, amplasare mobilier urban în scopul completarii viitoarelor functiuni;
- lucrari de instalatii edilitare;
- dotari tehnice.

Utilizari functionale interzise

- unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- unitati de depozitare;
- constructii cu caracter provizoriu;
- altele decât cele care pot fi incluse în utilizările functionale permise.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

3.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

3.1.2. Amplasarea fata de aliniament

- Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi de minim 4m fata limita (drum) conform plansei 3, REGLEMENTARI URBANISTICE. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

În cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna, mobilier urban.

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii Codului civil si a distantelor minime în caz de incendiu respectiv:

- Lateral st.2,00 m
- Lateral dr.2,00 m
- spate 0,60 m
- Fata min. 4,00 m

Intre drum-zona de parcare si pe zona de parcare nu sunt garduri sau stilpi.

Alinierile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

Cf 71261

- Fata de limitele laterale – **min 2,00m,**
- Fata de limita posterioara – **min. 0,60m**

În relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- în regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- cuplat pe una din laturi

Cerinte de asigurare a confortului urban

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul încaperilor de locuit), în acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile învecinate
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri. Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie în situatia în care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50m.

În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Se admit case cuplate pe aceeasi parcela.

Este interzisa amplasarea de constructii anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spatii necontrolate, întâmplatoare, între cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile în mod direct de la strada.

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna în gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), garajele închise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei, cu conditia integrarii fatadei si aspectului (materiale de constructie folosite) cladirii anexe în ansamblul arhitectural al fatadei locuintei.

Cladirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.

Este interzisa amplasarea de cladiri cu pereti calcan descoperiti.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile si pietonale

Zona studiata are acces din str.Carol Davilla și Str.Padurii. Drumul nu este într-o stare foarte buna, asfaltat si suficient dimensionat.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea unei strazi de categoria a III-IV.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara

3.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: racord la reseaua din zona

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor.

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice propri pe baza de combustibil solid (lemn) electric sau energii alternative (panou solar, schimbatoare de caldura).

Canalizare menajera: racord la reseaua din zona Str.Padurii și str.Carol Davilla;

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluvial de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate cu piscoturi vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre santul de de colectare ape pluvial din str.Padurii.

Alimentare cu energie electrica: panou solar, generator de curent sau solutii alternative de energie si racordarea la reseaua din zona;

Alimentare cu gaz: racord la reseaua din zona Str.Padurii.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Suprafata minima a parcelelor –200 mp
- Front la strada de minimum 12m pentru cladirile amplasate izolat sau cuplat 8m.
- Sa aiba acces direct la drum public sau privat

Parcelarea se va executa numai în baza unui PUZ aprobat. Prin prezentul PUZ au fost prevazute o parcela cu suprafata de 1672mp .

3.4.2 Înaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înaltimei medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate.

Regimul de înaltime max. adm. P+M Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pâna la cornisa acoperisului, va fi de max.

7,50 m pentru cladirile S+P+M.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare si aprobate de factorii de decizie.

3.4.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

- Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora
- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- Finisajele exterioare ale garajelor si anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferinta culori de pamânt sau solare.

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza terasa sau sarpante de lemn, cu invelitori din tigla sau alte materiale. Se admite folosirea invelitorilor din lemn doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina.

3.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

3.4.1. Parcaje Se vor amenaja minim 1 parcare în incinta pentru fiecare parcela.

S-au prevazut 2 parcaje

3.4.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

3.4.3. Imprejuriri

Împrejuririle de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusiva.

Ca materiale se vor folosi elemente metalice, zidarie, metal si lemn, cu conditia ca nici un element al împrejuririi sa nu depaseasca 2 m.

În cazul parcelelor de colt, înaltimea si aspectul imprejuririi va fi identic pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

3.5 Indici urbanistici

POT max. 40%

CUT max. 1,200

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

L - Zonă predominant rezidențială - locuire de tip permanent în sistem individual, comerț, servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale, sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., activități manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport si recreere în spații acoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

L – Zonă predominant rezidențială

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - locuințe individuale, servicii, unitățile comerciale si dotări publice

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim individual, servicii, dotări public, comerț.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: instituții si servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 4 Utilizări permise – locuințe individuale, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; comerț, alimentație publică, restaurante, baruri, cofetării, cafenele; cult, sedii firme, instituții financiar-bancare, sport si recreere în spații acoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate si subterane, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat. Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea la parterul orientat spre stradă / piață și spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de transformare,
- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare).

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Articolul 9 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comună, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona predominant rezidențială se prevede **POT maxim de 40% și CUT maxim 1,20.**

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale - cu respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3.din RGU și OMS 536/1997.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 4,5 m și maxim 25,0 m. fata de aliniamentul stradal.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Excepție fac cazurile în care clădirile sunt cuplate sau nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 25 Realizarea de rețele

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitand traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și în mod exceptional, pozarea supraterana a rețelilor de echipare a cladirilor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor - înălțimea maximă a clădirilor la cornisă va fi pentru S/D+P+M=7,5 m.

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 29 Parcaje – se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și un spor de 15%.

- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RLU.

Articolul 30 Spații verzi și plantate – spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;

Articolul 31 Împrejurimi - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejurimile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 2,20 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. S-au identificat următoarele UTR-uri:

UTR 1 Zonă predominant rezidențială.

VI DISPOZIȚII FINALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Circulație a terenurilor în limitele de proprietate se face conform Noului Cod civil numai pentru EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, NECESARĂ REALIZĂRII UNOR OBIECTIVE DE INTERES NAȚIONAL, JUDEȚEAN ȘI LOCAL dacă este cazul conform strategiei din PATJ Documentația PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN – PATJ HUNEDOARA având în vedere zona studiată.

Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

iulie 2025

INTOCMIT:
prof.exp.arh. Mihailescu Mircea

