



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.

*Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111*

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania

Tel. 0254210927

E-mail: vest.proiect2016@yahoo.com

PROIECT Nr. 191/2024

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI**  
**ÎMPREJMUIRE**

Faza: INFORMARREA POPULAȚIEI

Beneficiar: VARGA DANIELA

- 2024 -



## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentatiei**

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE
- Amplasament: Hunedoara, str. Gazometru, F.N., jud. Hunedoara
- Beneficiar: VARGA DANIELA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborării : 2024

#### **1.2 Obiectul PUZ**

##### • *Solicitari ale temei program.*

Beneficiarul deține în proprietate un imobil în intravilanul localității Hunedoara, jud. Hunedoara, str. Gazometru, F.N. Terenul este înscris în CF 67108, nr. cadastral 67108.

Suprafața terenului este de 957 mp, cu categoria de folosință fâneață. Terenul este liber de construcții și nu este împrejmuit.

Terenul este accesibil din str. Gazometru.

Pe acest teren, beneficiarul dorește să construiască o locuință cu regim de înălțime P.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 237/11.09.2023 de către Primăria Municipiului Hunedoara.

##### • *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .*

Prevederi PUG:

- imobilul este situat în Situl Arheologic de la Hunedoara – Gara Mică, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, cod RAN 86829.26.
- imobilul este situat în UTR 10 zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare;
- folosința actuală a imobilului: altele;
- destinația stabilită prin PUG – zonă unități de producție industrială și funcțiuni complementare;
- utilizări permise: unități productive industriale și agro zootehnice;
- utilizări permise cu condiții: dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD;

- utilizări interzise: realizarea microfermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- indici maximi admisibili: POT 50%, CUT 1,5.

### **1.3. Surse de documentare**

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.
  - *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.* Au fost elaborate studiul geotehnic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.
  - *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.
  - *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea locuinței, este într-o zonă cu terenuri nefolosite. În ultimul timp în zonă au fost construite locuințe. Accesul la acest teren se face din str. Gazometru.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- *Terenul este relativ plan și nu sunt necesare lucrări de sistematizare.*
- *Relationarea zonei cu localitatea.* În vecinătatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, există o serie de terenuri nefolosite sau cu construcții de locuințe.

În aceste condiții nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

### **2.4. Circulația**

*Aspecte critice privind circulația.* Amplasamentul este situat lângă str. Gazometru, drum cu 2 benzi, de 6 m lățime, deci accesul se face ușor, fără a fi necesare lucrări de modernizare a căilor de circulație existente. Se propune doar realizarea unui trotuar pe o latură a drumului și zone verzi.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici funcționale.* Zona este preponderent agricolă.

*Relationari între funcțiuni.* Nu există alte funcțiuni în zona și ca atare relationari între funcțiuni.

*Gradul de ocupare a terenului.* Pe amplasament este construită o anexă agricolă, cu suprafața de 20 mp.

*Asigurarea cu servicii a zonei.* În zonă există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

*Asigurarea cu spații verzi.* Terenul are categoria de folosință fâneață.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

*Principalele disfuncționalități.*

Nu există disfuncționalități majore în zonă.

## **2.6. Probleme de mediu**

*Relația cadru natural-cadru construit.* Amplasamentul este într-o zonă fără elemente de cadru natural care să fie puse în valoare.

*Evidențierea riscurilor naturale și antropice.* – Nu există asemenea riscuri

*Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zona* –Nu există asemenea riscuri.

*Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție-* În zonă nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

*Evidențierea potențialului balnear și turistic.* Zona nu are potențial balnear sau turistic.

## **2.7. Echiparea edilitara**

În zonă există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale. Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în raza localității.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Din dezbaterea publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare** Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

**3.2. Prevederi ale PUG** Terenul fiind în extravilan nu are funcțiune aprobată prin PUG.

**3.3. Valorificarea cadrului natural** Amplasamentul este într-o zonă fără forme de relief deosebite și fără alte elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

**3.4. Modernizarea circulației.** *Organizarea circulației.* Amplasamentul este accesibil din str. Gazometru. Pe parcelă sunt organizate alei de circulație carosabilă.

**3.5. Zonificarea funcțională. Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

Funcțiunea propusă a zonei: zonă de locuire individuală.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zona cu locuința, cu regim de înălțime parter
- zona cu accesul auto (din str. Gazometru)
- zone verzi amenajate

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

## BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	76,00	7,95
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	79,93	8,36
3.	Alei pietonale	-	-	28,15	2,94
4.	Zone verzi amenajate	-	-	771,92	80,75
5.	Total	956	100,00	956	100,00

POT existent: 0,00%  
propus: 7,95%

POT maxim 50,00%

CUT existent: 0,00  
propus: 0,08

CUT maxim 1,50

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa.* Prin racordarea la rețelele existente în zonă.
- *Canalizarea.* Prin racordarea la rețelele existente în zonă.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.
- *Alimentarea cu gaz.* Se va face prin racordarea la rețeaua de gaz existentă în zonă
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* Încălzirea și apa caldă menajeră va fi asigurată de o centrală pe gaz.
- *Gunoii menajer* va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

Racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaz va fi realizată de beneficiar.

### **3.7. Protecția mediului**

Activitatea propusă prin proiect nu produce noxe care să afecteze mediul.

Gunoii menajer va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Nu sunt necesare investiții din fonduri publice pentru asigurarea utilităților. Întreaga investiție se realizează din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorului.

Nu sunt necesare schimbări privind proprietatea asupra terenului.

## **4. CONCLUZII**

Deoarece zona a început să se dezvolte ca și zonă de locuire, prin realizarea acestei investiții se completează fondul construit din zonă.

După aprobarea acestui PUZ, reglementările stabilite vor fi preluate în PUG care este în curs de elaborare.

Coordonator RUR

arh. Armășescu Dumitru



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE**

### **ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism**

1. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local 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 sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

### **ART.2 – Domeniul de aplicare**

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.  
Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii în proiectarea proiectului de execuție ceea ce privește:
  - amplasarea clădirii pe parcelă, corelat cu regimul de aliniere, distanțele față de vecinătăți;
  - regimul de înălțime, cota maximă la coamă și la streășină;
  - plastica arhitecturală, raportul gol-plin, tipul tâmplăriilor, gama coloristică;
  - modul de asigurare al utilităților;
  - materialele din care se realizează împrejmuirea;
  - indicatorii urbanistici;

## **CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **SECȚIUNEA I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural al zonei.

Pe parcelele învecinate nu sunt construite clădiri. Construcțiile din zonă sunt cele de locuințe. Prin proiectul actual se va completa zona cu construcții folosite în scop de locuire, ducând la dezvoltarea zonei preponderent locuire.

#### **SECȚIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

##### ***ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale***

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăstinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren.

##### ***ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice***

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

***ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare***

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Lucrările de extindere și de branșare la rețelele edilitare cad în sarcina investitorului.

Alimentarea cu apa se va face de la rețeaua existentă în zonă. Canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua existentă în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Încălzirea spațiilor se va face de la o centrală pe gaz.

***ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului***

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita de 50%.

***ART. 16 – Lucrări de utilitate publică***

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările pentru amenajarea drumului se vor face exclusiv pe domeniul public.

**CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

***SECȚIUNEA I – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii***

***ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale***

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014, art.3, respectiv ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, la construcțiile învecinate .

### ***ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice***

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru batrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Accesul pe parcelă se va face din strada Gazometru .

### ***ART. 23 – Amplasarea față de aliniament***

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Aliniamentul propus este la 16,37 m față de drum.

**ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei**

Locuința va fi amplasată în interiorul parcelei, iar distanțele până la limita terenului sunt:

- 38,27 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 11,88 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 11,18 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 3,00 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art. 615 din Codul Civil

**SECTIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**ART. 25 – Accese carosabile**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabilă conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstrucționate prin mobilier urban.

**ART. 25 – Accese pietonale**

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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 de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pe parcela se va face din strada Gazometru.

### ***SECTIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară***

#### ***ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza
    - Alimentarea cu apă – racord la rețeaua existentă în zonă;
    - Canalizarea menajera – racord la rețeaua existentă în zonă;
    - Alimentarea cu energie electrică – racord la rețeaua existentă în zonă;
    - Alimentarea cu caldură și apă caldă de la o centrală pe gaz;
    - Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### ***ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare***

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### ***ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare***

1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

**SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

**ART. 30 – Parcelarea**

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

**ART. 31 – Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 10.00 m la coamă.

Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de P.

**SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**ART. 34 – Spații verzi și plantate**

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor.

**ART. 35 – Împrejurimi**

Parcela de teren nu este împrejmuită .

**CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE**

**ART.11 – Unități și subunități funcționale**

1. **Funcțiunea propusă** prin PUZ este pentru locuire – zonă rezidențială;

2. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. **Utilizări permise:** zonă de locuit, locuințe cu regim de înălțime P.

4. **Utilizări permise cu condiții:** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

5. **Interdicții temporare:** Nu sunt.

6. **Interdicții definitive** de construire în zonă :

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

Nu se propun subunități teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 1,50.

## CAPITOLUL 5 SUBUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART.12 – **Bilanț teritorial**, în limita de proprietate studiată a inițiatorului documentației de urbanism.

### BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoría de folosință	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	76,00	7,95
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	79,93	8,36
3.	Alei pietonale	-	-	28,15	2,94
4.	Zone verzi amenajate	-	-	771,92	80,75
5.	Total	956	100,00	956	100,00

POT existent: 0,00 %  
propus: 7,95 %

CUT existent: 0,00  
propus : 0,08

POT maxim = 50,00%  
CUT maxim = 1,50

## CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus în PUG-ul municipiului Hunedoara după aprobarea acestuia de către Consiliul Local.

Coordonator RUR,  
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

