



**S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**  
*Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111*

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania  
Tel. 0254210927  
E-mail: vest.proiect2016@yahoo.com

Proiect nr. 45/2020

**DESFIINTARE CASA DE LOCUIT C1, ANEXA-GARAJ  
C2 SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PE  
AMPLASAMENTUL ACESTORA SI CURTE**

BENEFICIAR: BENKO IOSIF

Faza : PUZ

- FEBRUARIE 2020-



Proiect nr. 45/2020  
**DESFIINTARE CASA DE LOCUIT C1, ANEXA-GARAJ C2  
SI CONSTRUIRE SPATIU COMERICAL PE  
AMPLASAMENTUL ACESTORA SI CURTE**  
Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

**I. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului: DESFIINTARE CASA DE LOCUIT C1, ANEXA-GARAJ C2 SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PE AMPLASAMENTUL ACESTORA SI CURTE
- Amplasament: Hunedoara, str. Victoriei, nr. 8, jud. Hunedoara
- Beneficiar: Benko Iosif
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : februarie 2020

**1.2 Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in proprietate un teren in intravilanul localitatii Hunedoara. Terenul are o suprafata de 345 mp si este inregistrat in CF 71100, numar cadastral 71100. Terenul este accesibil din strada Victoriei.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa demoleze doua cladiri existente, notate in CF ca si C1-constructii de locuinte si C2-constructii anexa, in suprafata totala de 118 mp.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 255/11.09.2019 de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilan, in UTR 3 – zona locuinte si functiuni complementare. Folosinta actuala a imobilului este curti - constructii. Destinatia stabilita prin PUG este: zona de locuinte individuale P+P+2, functiuni complementare, constructii si amenajari pentru functiuni compatibile, prestari servicii, comerciale, etc. Utilizari interzise: locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, unitati poluante.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru conditiile specifice ale amplasamentului si natura obiectivelor de investitie, este necesar elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism plan urbanistic zonal (PUZ).

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

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.
- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.* In paralel cu intocmirea acestui PUZ, se elaboreaza studiul geotehnic si solutiile de racordare la retelele edilitare.
- *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.
- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

- *Date privind evolutia zonei.* Terenul in care se propune amplasarea constructiei este intr-o zona de locuinte. Accesul la teren se face din strada Victoriei.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

- *Terenul este situat intr-o zona plana, fara forme de relief sau vegetatie mare..*
- *Relationarea zonei cu localitatea.* In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista o serie de constructii de locuinte si spatii comerciale. In aceste conditii nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit.

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

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

### **2.4. Circulatia**

*Aspecte critice privind circulatia.* Amplasamentul este situat langa str. Victoriei, strada cu 2 benzi de circulatie, cu trotuare si zone verzi pe ambele laturi, deci accesul se face usor, fara a fi necesare lucrari de modernizare a cailor de circulatie existente.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici functionale.* Zona este preponderent de locuire.

*Relationari intre functiuni.* Functiunea preponderenta este de locuire, iar secundar de prestari servicii, comerciale. Asadar nu sunt necesare relationari intre zonele de locuire si prestari servicii si comerciale si spatiul comercial propus.

*Gradul de ocupare a terenului.* Pe amplasament exista 3 cladiri cu regim de inaltime P, notate in CF dupa cum urmeaza: C1 – constructii de locuinte, cu suprafata construita de 92 mp si suprafata desfasurata de 92 mp, cu functiunea de locuinta, C2 – constructii anexa, cu suprafata construita de 26 mp si suprafata desfasurata de 26 mp, cu functiunea de garaj, C3 constructii industriale si edilitare, cu suprafata construita de 108 mp si suprafata desfasurata de 108 mp, cu functiunea de apatiu comercial.

*Asigurarea cu servicii a zonei.* In zona exista retele de apa, canlizare si energie electrica si gaze.

*Asigurarea cu spatii verzi.* Terenul are categoria de folosinta curti-constructii.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

*Principalele disfunctionalitati.*

Nu sunt disfunctionalitati majore in zona.



## **2.6. Probleme de mediu**

*Relatia cadru natural-cadru construit.* Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care sa fie puse in valoare.

*Evidentierea riscurilor naturale si antropice.* – Nu exista asemenea riscuri

*Marcarea punctelor care prezinta riscuri pentru zona* –Nu exista asemenea riscuri.

*Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie-* In zona nu exista monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

*Evidentierea potentialului balnear si turistic.* Zona nu are potential balnear sau turistic.

## **2.7. Echiparea edilitara**

In apropierea amplasamentului se gasesc retele edilitare de apa, canal, energie electrica si gaz, astfel incat nu vor fi probleme pentru racordarea cladirii la acestea. Gunoiul menajer va fi colectat in pubele si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Din dezbaterea publica nu au rezultat puncte de vedere care sa influenteze solutia de urbanism adoptata.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

**3.2. Prevederi ale PUG** In conformitate cu PUG, amplasamentul este intr-o zona de locuinte si functiuni complementare. Pentru schimbarea acestei functiuni a fost initiat prezentul PUZ.

**3.3. Valorificarea cadrului natural** Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

**3.4. Modernizarea circulatiei. Organizarea circulatiei.** Amplasamentul este accesibil din DJ 687 K. Pe parcela sunt organizate alei de circulatie pietonala si carosabila. Sunt prevazute 6 locuri de parcare pentru automobile .

Nu sunt necesare lucrari de modernizare a retelei de drumuri existente.

**3.5. Zonificarea functionala. Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.**

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu spatial comercial
- zona de trotuare si alei pietonale
- zone verzi amenajate

Relatiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite incat sa se poata accede in toate zonele.

### **BILANT TERITORIAL**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	226	65.51	277,25	80,36
2.	Trotuare	-	-	6,30	1,83
3.	Zone verzi amenajate	119	34.49	61,45	17,81
4.	Total	345	100,00	345	100,00

POT existent: 65,51%

propus: 80,36%

CUT existent: 0,66  
propus: 0,80

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa.* Nu este cazul.
- *Canalizarea.* Nu este cazul.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la retea publică de joasă tensiune existentă
- *Agentul termic pentru incalzire si apa caldă menajeră* va fi asigurat de o centrală termică pe combustibil solid.
- *Gunoii menajer* va fi colectat în puzele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zona.

### **3.7. Protectia mediului**

Activitatea propusa prin proiect nu produce noxe care sa afecteze mediul.

Pentru colectarea gunoii menajer, este prevazuta o platforma gospodareasca cu puzele ecologice. Gunoii va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zona.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu sunt necesare investitii din fonduri publice pentru asigurarea utilitatilor. Intreaga investitie se realizeaza din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizata investitia este în proprietatea privata a investitorului.

Nu sunt necesare schimbari privind proprietatea asupra terenului.

### **4. CONCLUZII**

În zona, în ultima perioada, s-a observat o creștere a numărului de spații comerciale și de servicii, astfel încât această investitie va completa fondul construit de clădiri cu destinație comerț sau servicii.

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

Coordonator RUR  
arh. Armășescu Dumitru



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAP. 1**

### **Dispozitii generale**

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

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

#### *ART.2 – Domeniul de aplicare*

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

## **CAP. 2**

### **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

#### *ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor construibile din intravilanul localitatii, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general sau local.
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
  - c. punerea in valoare a unor resurse naturale si amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
  - d. dezvoltarea economica a localitatii, prin investitii din sfera productiei sau a prestarilor de servicii, pentru crearea de noi locuri de munca.
3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

#### *ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*



1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, respectiv de locuire.

#### ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Cladirea va fi amplasata astfel pe parcela de teren:
  - 2,42 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
  - 12,19 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
  - Pe limit de proprietate la EST
  - 0,63 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime de 8,00 m la coama .
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 80,36% conform prezentului PUZ.
4. Autorizarea executarii constructiilor, in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014,art.3,respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate .
5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament.
6. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
7. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de un nivel.
8. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

*ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. In perioada de exploatare a resurselor minerale, transportul materialului rezultat se va face astfel incat sa nu afecteze parcelele invecinate.
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

*ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara*

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica, alimentare cu apa si canalizare.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

*ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.*

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

*ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri*

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .

**CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE**

*ART.10 – Unitati si subunitati functionale*

1. Functiunea propusa prin PUZ este aceea de zona mixta.

**3. Functiunile complementare zonei sunt:**

- Accese pietonale si auto, parcaje;



- Spatii verzi amenajate;
5. **Interdicții** definitive de construire in zona :
- Nu sunt.

#### CAP. 4

#### SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,35.

**ART.II – Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	226	65.51	277,25	80,36
2.	Trotuare	-	-	6,30	1,83
3.	Zone verzi amenajate	119	34.49	61,45	17,81
4.	Total	345	100,00	345	100,00

POT existent: 65,51%

propus: 80,36%

CUT existent: 0,66

propus: 0,80

POT maxim admis 80,36%.

#### CAP. 5

#### CONCLUZII

In zona, in ultima perioada, s-a observat o crestere a numarului de spatii comerciale si de servicii, astfel incat aceasta investitie va completa fondul construit de cladiri cu destinatie comert sau servicii.

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul orasului Hunedoara.

Coordonator RUR arh. ARMASESCU DUMITRU

