

B.I.A. ARMASESCU DUMITRU

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

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

Tel. 0254210927

E-mail: bia.armasescu@yahoo.com



LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii : "LOCUINTE INDIVIDUALE"
- Beneficiar : ISTRATE ELENA, COJOCARIU LUCRETIA,
CHISE CIPRIAN
- Proiectant general : B.I.A. ARMASESCU DUMITRU
- Data elaborarii : Octombrie 2014

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** :Beneficiarul detine in extravilanul localitatii Pestisu Mare, 3 parcele de teren, rezultate dintr-o parcela mare prin parcelare:
- Istrate Elena – CF 65270, nr. Cad. 65270, S=2160 mp

- Cojocariu Lucretia – CF 62947, nr. Cad. 62947, S=948 mp

- Chise Ciprian – CF 64128, nr. Cad. 64128, S=882 mp

Pe aceste parcele, cei trei beneficiari doresc sa construiasca locuinte.

Pentru realizarea investitiei a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 240 din 04.09.2014, emis de Primaria municipiului Hunedoara.

In documentatiile de urbanism elaborate anterior – PUG – nu sunt prevederi, terenul fiind in extravilan.

1.3. Surse de documentare:

- Planul de Amenajarea Teritoriului judetului Hunedoara

- Planul Urbanistic General al municipiului Hunedoara

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul fiind in extravilan, nu au fost realizate constructii in zona.

In prezent exista solicitari de realizare de constructii de locuit, amplasamentul fiind in apropierea municipiului Hunedoara.

In zona se afla un cimitir uman, amplasat la cca 100 m de terenul care face obiectul PUZ.

Prin echiparea zonei cu retele edilitare, intravilanul pentru aceasta zona va creste.

Terenul este amplasat la cca 400 m de limita intravilanului municipiului Hunedoara si este accesibil din DC125, care este asfaltat.

De la drumul comunal, accesul la cele 3 parcele se face pe doua drumuri de exploatare agricola, drumuri care nu sunt modernizate.

Lucrarea care face obiectul prezentului P.U.Z a fost solicitata de: **Istrate Elena, Cojocariu Lucretia si Chise Ciprian**, cu domiciliul in mun. Hunedoara, jud. Hunedora. Beneficiarii doresc sa constuiasca locuinte individuale, pe terenul inscris in:

1. Prop.: Istrate Elena: CF nr. 65270; nr. cad. 65270; S=2160,00 mp;

2. Prop.: Cojocariu Lucretia: CF nr. 62947; nr. cad. 62947; S=948,00 mp;

3. Prop.: Chise Ciprian: CF nr. 64128; nr. cad. 64128; S=882,00 mp, proprietate personala, situat in extravilanul mun. Hunedoara, jud. Hunedora.

Pentru aceasta investitie a fost eliberat Certificatele de Urbanism nr. 37; 38; 39 din 19.02.2013, prin care se solicita intocmirea documentatiei P.U.Z., in conformitate cu Avizul prealabil de oportunitate nr. 1 din 07.01.2014.

Planul Urbanistic Zonal va introduce in intravilan terenul studiat si va conforma din punct de vedere urbanistic modul de realizare a constructiilor propuse – locuinte individuale.

Amplasamentul studiat este accesibil de pe drumul de exploatare amenajat, care face legatura, prin D.C. 708 E (spre Almasu Mic) cu Bulevardul Traian (D.J. 687).

Proprietarii parcelelor teren sus-mentionat , au ca obiectiv realizarea unor investitii in domeniul constructiei de locuinte – locuinte individuale . Aceasta investitie consta in amplasarea unor locuinte individuale pe fiecare parcela de teren.

Se propune deasemenea realizarea unui gard de protectie si imprejmuire transparent, cu h = 2,50 m realizat din stalpi metalici si panouri din plasa metalica si stalpi de iluminat pe alocuri.

Datorita sistemului inovator al proiectului propus, aceasta investitie va avea un impact pozitiv asupra factorilor de mediu si in mod concret va contribui la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator, prin folosirea de materiale si procedee de lucru fara surse generatoare de poluare.

Obiective generale:

- zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de **zona pentru locuinte si functiuni complementare**;

- pentru realizarea zonei de mai sus este necesara introducerea acesteia in intravilanul localitatii;

- rezolvarea circulatiilor în zona;

- echiparea edilitara – zona nu dispune de retele tehnico-edilitare

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si generarea unei zone de locuit, prin valorificarea potentialului zonei.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA

Municipiul Hunedoara este situat in partea centrala a judetului, la 220 - 270m altitudine, pe Valea Cernei, la 19 km de municipiul resedinta de judet, Deva. Numarul de locuitori este de aproape 76.000.

Asezata la poalele muntilor Poiana Rusca, munti cu altitudinea sub 1.400 m, dar masivi, localitatea reprezinta o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, avand acces pe drumuri modernizate spre fiecare din statiunile montane inconjuratoare, unde se pot practica toate sporturile montane (alpinism, ski etc.). Relieful este reprezentat prin dealuri si glacisun piemontane, cu altitudini de 300 - 400 m, la care se adauga Valea Cernei cu lunci largi si trasee bine exprimate.

Atestata documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaste o dezvoltare impetuoasa si va juca un rol important in istoria Romaniei. Vechimea acestei asezari ce a luat nastere la poalele dealului Sanpetru,

la confluenta raurilor Cerna si Zlasti, este mult mai adanca in negurile timpului decat atestarea documentara.

Prin asezarea sa pe Valea Muresului, aproape de Drumului National 7 (E68) si foarte aproape de capitala judetului Hunedoara - municipiul Deva si prin resursele naturale si economice deosebite, mun. Hunedora reprezinta o zona extrem de atractiva pentru potentialii investitori. Fie ca este vorba de prelucrarea lemnului, constructii, industria siderurgica, constructii, cresterea animalelor si apicultura, sunt conditii excelente pentru dezvoltarea unei afaceri prospere. In plus, prin politica economica dusa de Primaria Hunedoara, sunt oferite avantaje deosebite celor care doresc sa faca investitii in zona.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Planul de amenajare a Teritoriului Judetului Hunedoara;
- Planul de Urbanism General al mun. Hunedoara;

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Ridicare topografica
- Documentatie tehnica pentru obtinerea avizului de gospodarire a apelor.
- Studiu geotehnic.

2 - STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Localitatea Hunedoara este 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.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se vor concesiona pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vor vinde investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale

investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul național Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcări, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Prin implementarea investiției se va asigura o dinamică puternică în dezvoltarea localității, cu creșteri importante semnalate în mai multe sectoarele de activitate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat are categoria de folosință – teren arabil și are suprafața de 3.990,00 mp, cu următorii proprietari:

1. Prop.: Istrate Elena: CF nr. 65270; nr. cad. 65270; S=2160,00 mp;
2. Prop.: Cojocariu Lucretia: CF nr. 62947; nr. cad. 62947; S=948,00 mp;
3. Prop.: Chise Ciprian: CF nr. 64128; nr. cad. 64128; S=882,00 mp, este proprietate personală și este situat în extravilanul mun. Hunedoara, jud. Hunedoara.

Terenul pe care se propune investiția are vecinătățile:

- la nord: teren prop. Roman Ioan;
- la est: cale de acces;
- la vest: cale de acces;
- la sud: teren prop. Padurean C. și Roman Ioan.

În vecinătatea amplasamentului sunt doar terenuri agricole.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Hunedoara este situat, cu aproximație, în mijlocul județului omonim și se află la poalele Munților Poiana Ruscă, în zona confluenței râului Cerna cu pârâul Zlaști. Altitudinea medie la care se află orașul este de 255 m față de nivelul mării. În această porțiune valea Cernei prezintă pe ambele maluri terase pleistocene dispuse succesiv, iar orașul urcă din luncă pe acestea. Relieful zonei orașului se prezintă ca o elipsă orientată pe direcția N-S, înconjurată de dealuri nu prea înalte (Buituri-280 m; Sânpetru-320 m; Dealul Castelului-240 m; Chitid-300 m).

Ca unitate administrativ-teritorială, municipiul este format din localitățile Hunedoara, Răcășdia, din satele Groși și Boș și din cătunele Zlaști, Buituri și Hășdat. Orașul Hunedoara ocupă o suprafață de 9.743 ha, circa 2% din suprafața județului cu același nume. Arealul municipiului este mărginit la N de comuna Peștișu Mic, la est de orașul Călan, la sud de comuna Teliucu Inferior, la sud-vest de comuna Ghelari, la vest de comuna Lelese și la nord-vest de comuna Cerbăl.

Municipiul este plasat într-o zonă depresionară pe latura de est a Munților Poiana Ruscă ce ține de unitatea geo-morfologică numită depresiunea Petroșani-Hațeg-Strei care a funcționat ca golf al depresiunii Transilvaniei. Masivul Poiana Ruscă este constituit, în cea mai mare parte, din șisturi cristaline, calcare dolomitice și roci magmatice (în nord-est și nord). Acesta face parte din subunitățile cristalino-mezozoice, mai exact din Masivul Meridional, grupa cristalinelor Lotrului, alături de Munții Făgăraș, Lotru, Semenic, Cindrel. Văile care fragmentează masivul sunt în general adânci și strâmte, atât din cauza calcarelor jurasice pe care le străbat în partea de est, cât și din cauza ridicării acestor munți pe verticală, începând din pliocen. Văile au fost locuite, în consecință, foarte puțin, așezările fiind dispuse mai cu seamă pe culmile însoțite și domoale, sub forma unor

cătune adunate, cum este cazul localităților Vadu Dobrii, Ghelari, Lunca Cernii, Poiana Răchițelii etc. În prelungirile masivului către est s-au format, datorită proceselor de fragmentare, mineralizări (zona Ghelari-Teliuc) în timpul ciclului prebaikalian, ce face parte din epoca prehercinică (proterozoic și început de paleozoic), etapa orogenezelor precambriene. Aici se află depresiunea Hunedoara (Strei) formată în tortonian (subetaj al celui de al doilea etaj mediteranean al miocenului, reprezentat prin depozite marine și lagunare și caracterizat printr-o faună lamelibranhiată, de gasteropode, echinide, alge calcaroase ș.a.). Activitatea intensă din agricultură și din industrie a făcut ca zona să fie despădurită. În același timp, așezările de la Hunedoara, Ghelari și Teliuc s-au dezvoltat în ritmul pe care-l cunoaștem datorită existenței zăcămintelor de fier din Munții Poiana Ruscă.

Din punct de vedere geo-morfologic se constată efecte de eroziune și forme de relief determinate de acestea. Zona dolomitelor -folosite și la construcția Castelului Corvineștilor- este străbătută de văi cu pereți abrupti.

În alte zone din arealul municipiului Hunedoara se constată un relief asemănător cu cel din zona Orăștiei .

Solurile din zona studiată prezintă o mare varietate. 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 brunegălbui -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 .

Clima zonei Hunedoarei poate fi încadrată într-un climat continental temperat, putându-se afirma că există un microclimat hunedorean cu nuanțe banatice datorat unor elemente locale, precum forma de căldare a reliefului localității, radierea calorică de la "Siderurgica S.A." și stratul de pulberi aflat în atmosferă. Temperatura medie anuală este de +9,6 oC, media lunii celei mai reci -ianuarie- este de -2,8 oC și media lunii celei mai calde este de +20,2oC în luna iulie. Durata medie a zilelor fără îngheț este de 195-200 zile, prima zi cu gheață fiind, de obicei, la mijlocul lunii octombrie și ultima la sfârșitul lunii martie. Presiunea atmosferică este în medie/an de 742 mm Hg variind între maxima de 762 mm Hg în luna decembrie și minima de 732 mm Hg în luna iulie.

Cele mai abundente precipitații atmosferice cad în luna iulie, iar luna cea mai săracă în precipitații este februarie. Media multianuală a cantității de precipitații este cuprinsă între 600-700 mm.

Vânturile caracteristice lunii mai au direcția predominantă sud-vest, iar vânturile lunilor iunie-august au direcția est-nord-est și est.

Hidrografia.

Rețeaua hidrografică a municipiului Hunedoara este formată din râul Cerna și afluenții săi având un bazin de recepție de 740 km². Izvoarele Cernei se află în Munții Poiana Ruscă, râul parcurgând prin masiv 65 de km. Valea Cernei, de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș-Cerna este strâmtă și adâncă, formând adevărate chei și defilee. De la Toplița, unde râul primește apele pârâului Bunila, Cerna străbate o zonă mărginită de dealuri, după care își deversează apele în lacul de acumulare Cinciș-Cerna, construit în anul 1964. La ieșirea din acest lac, Cerna se unește cu pârâul Runc și traversează satele Teliucul Superior și Teliucul inferior ajungând, mai apoi, în municipiul

Hunedoara. Între Teliucul Inferior și Hunedoara albia râului străbate un defileu stâncos și la intrarea în municipiul amintit se unește cu pârâul Hășdat. Acesta din urmă este activ doar în anotimpurile cu ploii abundente. Un afluent de stânga al râului Cerna este Zlaștiul, acesta din urmă având un debit constant. De la confluența cu pârâul Zlaști, albia Cernei se lărgeste formând o frumoasă și fertilă vale, tot mai largă o dată cu apropierea de râul Mureș. După ce părăsește Hunedoara râul străbate satul Peștișul Mare, unde primește apele pâraielor Mînerău și Petac, satele Bârcea Mică și Bârcea Mare, vărsându-se în râul Mureș în dreptul localității Săulești, nu departe de Sântuhalm.

Din punct de vedere geologic bazinul hidrografic al Cernei se constituie din șisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni terțiare și, mai apoi, cuaternare. De la Hunedoara, acest bazin aparține neogenului depresiunii Streiului.

Pârâul Zlaști izvorește, la rândul său, din Munții Poiana Ruscă și străbate -până la vărsarea în râul Cerna- un ținut păduros, presărat de sate mici : Arănieș, Ulm, Groș, Boș și Zlaști.

Vegetația zonei municipiului Hunedoara prezintă o floră bogată și viguroasă, presărată de nenumărate elemente balcanice și mediteraneene.

Pe stâncile calcaroase ale dealului Sânpetru apare o vegetație reprezentată de iarba grasă cu flori galbene sau albe (*Sedum acre* și *Sedum viride*) și cinci-degete (*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.

Pe pajiști și fânețe apar plante ierboase comune pentru întreaga țară și anume: gramineele furajere, diferite specii de trifoi, precum și florile de primăvară. Toamna apar și brândușele (*Colchicum autumnale*).

Pădurile zonei sunt formate din fag (*Fagus silvatica*) și gorun (*Quercus petraea*). Acestea sunt răspândite în zonele mai înalte din jurul municipiului, pe raza comunei Ghelari. Subzona gorunului ocupă cea mai mare parte a dealurilor dintre Groși și Teliuc, până la Ghelari. Vegetația forestieră de câmpie este slab reprezentată, stejarul (*Quercus pedunculatus*) este foarte rar și apare amestecat cu carpenul (*Carpinus betulus*). Dintre arbuști cel mai des întâlniți sunt sângerul (*Cornus sanguinea*) și socul (*Sambucus nigra*).

Foarte bine reprezentate sunt pădurile de cer (*Quercus cerris*). Acestea ocupă zona văii Zlaștiului, mai cu seamă versanții înalți.

Pădurea Chizid, aflată pe dealurile din partea de est a orașului, este reprezentată prin arborete de gorun în amestec cu gârnița (*Quercus frainetto*), constituindu-se într-o rezervație naturală.

Fauna este reprezentată în principal printr-un număr mare de insecte, în special de lepidoptere (fluturi).

Unul dintre cele mai importante puncte fosilifere din țară se află la Buituri (în zona orașului Hunedoara a fost, în urmă cu 15-20 milioane de ani, un mic golf al Mării Tortoniene, ce ocupa o parte însemnată a Transilvaniei). Pe o întindere de câteva sute de metri pătrați apar multe cochilii de melci (*Conus*, *Turritella turris*, *Terella fuscata*, *Strobus coronatus* etc.), scoici (*Pecten*) și arici de mare (*Scutella*). În anii '70 zona fosiliferă a fost declarată monument al naturii.

Seismicitatea: conform P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică - partea I-a - prevederi de proiectare pentru cladiri" pentru IMR = 100, Tc = 0,7 și ag = 0,10 g. Conform

SR 11100/1-93 “ Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României” terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6.

Clima: Conform SR 10907/1 – 97 “Zonarea climatică a României” terenul studiat se încadrează în zona IV – temperaturi de calcul iarnă -21 grade C. Conform STAS 6472/2-83 “Zonarea climatică a României” - temperaturi de calcul vară +22 grade C.

Adâncimea de îngheț 0,80-0,90 m.

2.4. CIRCULAȚIA

Municipiul Hunedoara este străbătut de DJ 687: Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu Drumul European E68, care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Amplasamentul studiat este accesibil de pe drumul de exploatare amenajat, care face legătura, prin D.C. 708 E (spre Almasu Mic), aflat la o distanță de 237,00 m, cu D.J. 687.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent categoria de folosință: pășune și arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Accesul la parcelele de teren se face din drumurile de exploatare situate pe latura estică și cea vestică a acestora.

Programul național de modernizare a drumurilor existente și construcția de noi sosele în România prevede ca localitatea să se dezvolte în continuare în acest domeniu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona din Almasu Mare, 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 instituții și servicii publice. Ocupațiile preponderente ale locuitorilor localității sunt cultivarea pământului și creșterea animalelor.

Terenul studiat este amplasat în extravilan, având destinația: teren agricol, conform extrasului de Carte Funciara anexat.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate care este în prezent teren extravilan – teren arabil – Zona arabila.

Din punct de vedere juridic amplasamentul pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism, are suprafața de **3.990,00 mp**, aparține domeniului privat – prop.: Istrate Elena, Cojocariu Lucretia și Chise Ciprian. Terenul are trei parcele:

1. Prop.: Istrate Elena: CF nr. 62526, nr. cad. 62526, S=2160,00 mp; CF nr. 65270;
2. Prop.: Cojocariu Lucretia: CF nr. 62947; nr. cad. 62947; S=948,00 mp;
3. Prop.: Chise Ciprian: CF nr. 64128; nr. cad. 64128; S=882,00 mp.

Pe laturile dinspre nord și sud terenul se învecinează cu teren arabil extravilan și

pasune extravilan. In prezent accesul la acest teren se face de pe drumurile de exploatare De cu care se invecineaza la E-V. Terenul are in prezent destinatia de teren arabil – extravilan, in conformitate cu extrasele de carte funciara.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Nu exista, dar dupa punerea in functiune se pot demara colaborari.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0,00

CUT existent = 0,00

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Exista un trup izolat de teren intravilan in apropiere.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele invecinate

Nu este cazul

2.5.6. Principalele disfunctionalitati

- zona nu dispune de retele tehnico-utilitare;
- acces neamenajat corespunzator.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Singura utilitate publica de care beneficiaza zona studziata este reseaua de alimentare cu energie electrica. Restul utilitatilor sunt rezolvate local.

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

1. Alimentare cu apa

Retea de alimentare cu apa nu este in zona.

Obiectivul necesita alimentarea cu apa

2. Canalizarea

Retea de canalizare nu exista in zona.

Obiectivul propus necesita racordarea la canalizarea menajera.

Ape pluviale

Apele pluviale, ape conventional curate, curg gravitational spre latura estica a amplasamentului, unde sunt colectate de rigole.

3. Alimentarea cu energie electrica

Nu este retea de electricitate pe terenul studiat.

Obiectivul propus necesita alimentarea cu energie electrica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Terenul in jur este: teren arabil si pasune, teren cu diferente de nivel de pana la 1-4

%.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu s-au semnalat în PUG-ul aprobat,

În zona de studiu nu au fost identificate unități industriale, agrozootehnice sau alte investiții cu risc de poluare antropică.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, acestea nu sunt prezente în zona.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de transport și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate, în zona nu există artere cu trafic intens.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt semnalate, amplasamentul nu figurează pe listele primăriei mun.

Hunedoara sau a Ministerului Culturii.

2.7.5. Terenuri sau clădiri cu destinație specială

Nu sunt în zona și nici pe o rază de 1-3 km.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea unei localități depinde de nivelul economic atins de investitorii care își desfășoară activitatea în zona. Investiția propusă, prin caracterul ei inovator, aduce noutăți în dezvoltarea economică a localității și a zonei. De asemenea se respectă distanțele față de locuințele apropiate, comunitatea nefiind afectată negativ de această investiție.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone.

Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spații locative, reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, spații verzi etc.).

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. este obligatorie în vederea introducerii în intravilan, schimbării destinației terenurilor și în stabilirea reglementărilor urbanistice în conformitate cu Legea nr. 242/2009 privind modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prin Planul de Urbanism Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile,

reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Conform studiilor de fundamentare enumerate, investitia propusa poate fi amplasata pe terenul studiat.

3.2 PREVEDERI ALE P.A.T.J.

In conformitate cu PATJ Hunedoara destinatia terenurilor din zona studziata este agricola si se afla in imediata apropiere a intravilanului mun. Hunedoara.

Prin Planul Urbanistic Zonal se poate modifica statutul terenurilor din extravilan in intravilan precum si destinatia acestora.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul propus fiind situat pe un platou, pe un spatiu deschis, cu o buna orientare si un grad de insorire ridicat, confera un cadru optim pentru construirea de locuinte. De asemenea, functionalitatile acestora, nu implica modificari majore ale cadrului natural.

Prin P.U.Z. se propune functiunea de locuinte individuale cu regim de inaltime D+P+M si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesul la parcele.

Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta in apropierea unei artere importante de circulatie – DJ 687.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul studiat este accesibil de pe drumul de exploatare amenajat, care face legatura, prin D.C. 708 E (spre Almasu Mic) aflat la o distanta de 237,00 m, cu D.J. 687.

Accesul la parcelele de teren se va face prin drumul de exploatare De existent pe latura estica – pentru Cojocariu Lucretia si Chise Ciprian, iar la terenul prop. Istrate Elena - prin drumul de exploatare De existent pe latura vestica . Drumurile de acces interior va fi amenajat de catre beneficiar, pe terenul proprietate.

Pe terenul aflat in proprietatea d-lui Chise Ciprian accesul se face pe un drum de servitute, pe parcela de teren din proprietatea d-lui Roman Ioan.

Pentru amenajarea drumului interior se vor face urmatoarele operatii: se va decapa stratul vegetal (daca exista) peste care se aseaza un strat format din: pamant ,balast si piatra sparta.

Se va amenaja cate un loc de parcare pentru fiecare parcela de teren.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

Zonificarea functionala implica schimbarea de destinatie a terenului studiat din teren agricol extravilan – **Zona arabila in Zona pentru locuinte si introducerea in intravilanul**

mun. Hunedoara – **trup izolat A** a terenului aferent constructiilor si amenajarilor exterioare.

Se propune ca suprafata de teren ce se va transfera in intravilan sa cuprinda terenul in suprafata de **3.990,00 mp**, conform extraselor de Carte Funciara si masuratorilor topografice.

In cadrul trupului intravilan propus – **Trup izolat A**, zona functionala – Zona de locuinte si functiuni complementare, va avea urmatoarele subzone:

- zona de locuinte si functiuni complementare; regim de inaltime: D+P+M;
- circulatii carosabile si constructii anexe cuprinzand drumul de acces;
- spatii plantate cuprinzand restul terenului din incinta.

Bilantul teritorial

Pentru amplasamentul studiat (**S total = 3.990,00 mp**) aflat in proprietatea privata a: Istrate Elena, Cojocariu Lucretia, Chise Ciprian se propune urmatorul bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL PE ZONE FUNCTIONALE

Trup izolat A - intravilan - UTR 8 – cuprinde:

L – Zona de locuit

Sp – Spatii plantate;

Te – Echipare tehnico-edilitara;

Cr – Cai de comunicatie si constructii anexe.

In zona studiata:

Suprafata zonei studiate = 3.990,00 mp

Suprafata teren introdus in intravilan = 3.990,00 mp (100 %).

	Existent	Propus
POTmax	0,00 %	35,00 %
CUTmax =	0,00	0,8

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Nr. crt	Zone functionale	Intravilan existent		Intravilan propus	
		Suprafata mp	Procent din total %	Suprafata mp	Procent din total %
1.	Locuinte individuale	-	-	1.396,50	35,00
2.	Circulatii interioare	-	-	180,00	4,51

3.	Gospodarie comunala	-	-	6,00	0,01
4.	Suprafata spatii verzi	-	-	2.407,50	60,48
5.	TOTAL	-	-	3.990,00	100,00

Subzonele functionale au fost calculate in conformitate cu suprafata din acte a terenului.

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Suprafata de teren introdusa in intravilan: **3.990,00** mp, conform actelor de proprietate si masuratorilor topografice.
- Destinatia terenului introdus in intravilan: zona pentru locuinte si functiuni complementare.
- Terenul va fi scos din circuitul agricol.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația parcelei (dezvoltată pe direcția Nord-Sud), cu acces de pe sdrumurile de exploatare;
- ocuparea cât mai eficientă a parcelelor;
- respectarea condițiilor de însorire și orientare a amplasamentului.

- Amenajarile carosabile din exteriorul incintei vor ramane teren extravilan.

INDICATORI URBANISTICI

Indicatori urbanistici propusi pentru investitie:

Suprafata totala teren St = **3.990,00** mp

Suprafata teren introdus in intravilan Si = **3.990,00** mp

Suprafata construita **Sc = 2.407,50** mp

Suprafata desfasurata **Sd = 3.192,00** mp

POT maxim = 35,00 %

CUT maxim = 0,8

Regim de inaltime propus: **D+P+M**

Inaltime maxima a constructiilor: **10,50** m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrică se va extinde rețeaua orasului.

Zona va fi alimentata printr-un transformator coborator de tensiune 20/0,4 kV si printr-o linie electrica aeriana (pozata pe stalpi).

3.6.2. Alimentarea cu caldura

Locuintele propuse vor fi incalzite prin centrale individuale proprii, cu combustibil solid – lemn, cu gazeificare..

3.6.3. Alimentarea cu apa

Obiectivul necesita alimentarea cu apa, prin saparea cate unui put, pe fiecare parcela de teren – proprietatea beneficiarilor, iar ulterior se va extinde reseaua de alimentare cu apa a orasului, la care de vor racorda si beneficiarii prezentului P.U.Z.

3.6.4. Canalizarea menajera

Pentru evacuarea apei menajere se va folosi cate o fosa septica etansa, ecologica, vidanjabila, iar ulterior se va extinde reseaua de canalizare a orasului, la care se vor racorda si beneficiarii prezentului P.U.Z.

3.6.5. Canalizarea pluviala

Zona de studiu are o declivitate naturala, ceea ce imprima o directie clara de scurgere a apelor meteorice. Nu se propun masuri speciale pentru drenarea apelor, suprafetele carosabile fiind perfect permeabile. Se vor proteja cu drenuri fundatiile cladirilor.

Apele pluviale, ape conventional curate, curg gravitational spre latura estica a amplasamentului, unde sunt colectate de rigole.

3.6.6. Salubritate

In conformitate cu documentatia elaborata, in cadrul activitatii desfasurate nu rezulta deseuri sau substante care sa polueze factorii de mediu.

Pentru gunoiul menajer s-a prevazut o platforma betonata la intrarea in fiecare incinta, pe care se vor amplasa pubele specifice. Se va contracta o firma specializata in colectarea deseurilor menajere.

3.6.9. Imprejmuiri

In momentul de fata nu exista imprejmuire.

Se vor realiza imprejmuiri de plasa de sarma sau alt sistem transparent de maximum 2,50 m imprejurul incintei. Accesul principal se va face printr-o poarta din acelasi material. Pentru protectia vizuala se propune plantarea de gard viu in interiorul incintei.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Obiectivul lucrării este elaborarea PUZ – Introducere teren în intravilan pentru construirea de locuințe individuale, la solicitarea proprietarilor de teren: **Istrate Elena, Cojocariu Lucretia și Chise Ciprian**, cu domiciliul în mun. Hunedoara, jud. Hunedoara.

Beneficiarii doresc să construiască locuințe individuale, pe terenul înscris în:

1. Prop.: Istrate Elena: CF nr. 65270; nr. cad. 65270; S=2160,00 mp;

2. Prop.: Cojocariu Lucretia: CF nr. 62947; nr. cad. 62947; S=948,00 mp;

3. Prop.: Chise Ciprian: CF nr. 64128; nr. cad. 64128; S=882,00 mp,

proprietate personală, situat în extravilanul mun. Hunedoara, jud. Hunedoara.

Pentru această investiție a fost eliberat Certificatele de Urbanism nr. 37; 38; 39 din 19.02.2013, prin care se solicită întocmirea documentației P.U.Z., în conformitate cu Avizul prealabil de oportunitate nr. 1/07.01.2014.

Amplasamentul studiat este accesibil de pe drumul de exploatare amenajat, care face legătura, prin D.C. 708 E (spre Almasu Mic) cu Bulevardul Traian (D.J. 687).

Proprietarii parcelelor teren sus-menționat, au ca obiectiv realizarea unor investiții în domeniul construcției de locuințe – locuințe individuale. Această investiție constă în amplasarea unor locuințe individuale pe fiecare parcelă de teren.

Se propune de asemenea realizarea unui gard de protecție și împrejmuire transparent, cu $h = 2,50$ m realizat din stalpi metalici și panouri din plasa metalică și stalpi de iluminat pe alocuri.

Datorită sistemului inovator al proiectului propus, această investiție va avea un impact pozitiv asupra factorilor de mediu și în mod concret va contribui la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului înconjurător, prin folosirea de materiale și procedee de lucru fără surse generatoare de poluare.

Obiectivul propus **necesită** racordarea la utilități.

Problemele de protecția mediului sunt analizate în concordanță cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 – MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 – criterii selecție în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, cap. 1, 2, 3 și ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile HG 1076/2004 – anexa 1: criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului apreciem următoarele:

1. Caracteristicile planului :

a. Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (construirea de locuințe individuale) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condiții concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b. Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din ele

Realizarea prezentului PUZ nu influenteaza alte planuri si programe in zona, dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat.

c. Relevanta planului sau programului pentru integrarea consideratiilor de mediu mai ales din perspectiva promovarii durabile

PUZ este in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile, asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale, respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare. Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in procesul integrarii UE.

Prin destinatia de baza, respectiv: **teren pentru construirea unor locuinte individuale**, nu exista riscul poluarii zonei sau afectarii persoanelor din zona, aceasta investitie avand un impact pozitiv asupra factorilor de mediu si in mod concret la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator prin reducerea consumului de energie produsa din surse clasice generatoare de poluare.

d. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau gospodarirea apelor)

Nu genereaza sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizata fiind nepoluanta.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrică se va extinde reseaua orasului, alimentata printr-un transformator coborator de tensiune.

Alimentarea cu caldura

Locuintele propuse vor fi incalzite prin centrale individuale proprii, cu combustibil solid – lemn, cu gazeificare.

Alimentarea cu apa

Se va fora cate un put pe fiecare parcela de teren – proprietatea beneficiarilor, iar ulterior se va extinde reseaua de alimentare cu apa a orasului, la care de vor racorda si beneficiarii prezentului P.U.Z.

Echiparea in sistem individual va respecta normele sanitare si de protectia a mediului.

Canalizarea menajera

Pentru evacuarea apei menajere se va folosi o fosa septica etansa, ecologica, vidanjabila, iar ulterior se va extinde reseaua de canalizare a orasului, la care de vor racorda si beneficiarii prezentului P.U.Z.

Echiparea in sistem individual va respecta normele sanitare si de protectia a mediului.

Canalizarea pluviala

Zona de studiu are o declivitate naturala, ceea ce imprima o directie clara de scurgere a apelor meteorice prin rigole, spre latura estica a amplasamentului.

Salubritate

In cadrul activitatii desfasurate – construirea de locuinte nu rezulta deseuri sau substante care sa polueze factorii de mediu.

Pentru gunoiul menajer s-a prevazut cate o platforma betonata, in fiecare incinta (curte), pe care se vor amplasa pubele specifice. Se va contracta o firma specializata in colectarea deseurilor menajere.

Împrejmuiri

In momentul de fata nu exista imprejmuire.

Se vor realiza imprejmuiuri de plasa de sarma sau alt sistem transparent de maximum 2,50 m imprejurul incintei. Accesul principal se va face prin cate o poarta din acelasi material.

Protectia calitatii apelor

Apa industriala se va folosi doar pentru activitati de curatenie exterioara a locuintelor, fara folosirea detergentilor, astfel incat se va evacua prin rigole, spre partea estica a amplasamentului.

Protectia aerului

Incalzirea locuintelor se va face cu centrale individuale proprii, cu combustibil solid – lemn, cu gazeificare, cu emisie de noxe sub limitele maxime acceptate.

Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubelele si containerele de pe platforme special amenajate, care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unor contracte de prestari servicii.

Se va stabili bilantul de deseuri in conformitate cu functiunile amplasate in zona.

Deseurile rezultate sunt compuse din resturi menajere si vegetale, care se pot usor colecta in containere de 1.2–2 mc, sau prin amplasarea unui numar corespunzator de containere sau de pubele la fiecare obiectiv in parte, in spatii special amenajate prin proiect.

e. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)

Nu este relevant pentru programele nationale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activa care produce sau genereaza deseuri toxice, substante periculoase, ape sau lichide cu continut mare de substante poluante, etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:

a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este aproape nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, deoarece destinatia de baza a investitiei este nepoluanta.

b. Natura cumulativa a efectelor

Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in realizarea investitiei sunt neutre, netoxice, create si agrementate pentru medii in care stau sau locuiesc oameni.

c. Natura transfrontaliera a efectelor

Efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul nu se afla in apropierea zonei de frontiera.

d. Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura activitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, vecinatatile, nu sunt surse de noxe sau activitati neautorizate, toate materialele sunt destinate aprioric utilizarii de catre oameni.

e. Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)

Efectele - ca areal de suprafata cat si numar de populatie posibil afectata – consideram ca sunt practic nule, neafectand practic utilizatorii .

f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat este foarte mica, nu se pune problema de alt areal si nici de valoarea acestuia.

i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona; nu exista caracteristici naturale speciale

ii. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

- nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind desfasurate activitati generatoare de noxe, risc poluare, accident.

iii. Folosirea terenului in mod intensiv

- este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu constructii

POT max = 35 %; CUT max = 0,8.

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

In zona (si pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare national, comunitar sau international .

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona si luand in considerare situatiile cu investitii similare, apreciem ca investitia nu este un risc pentru mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin aceasta lucrare **nu se propun** obiective de utilitate publica.

Pentru trupul izolat de intravilan propus regimul juridic este: proprietatea persoanelor fizice – proprietar fiind: Istrate Elena; Cojocariu Lucretia si Chise Ciprian

Trupul intravilan propus este exclusiv delimitat de limitele de proprietate; unele amenajari carosabile pentru circulatiile interioare vor fi realizate in interiorul incintei.

Costurile vor fi suportate in exclusivitate de beneficiar.

4 - CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Aceasta lucrare rezolva din punct de vedere urbanistic urmatoarele probleme:

- introducerea in intravilan a suprafetei lotului pe care se va realiza investitia – Construire locuinte individuale.

- schimbarea functiunii terenului studiat din agricol in zona de locuinte individuale;

- realizare drumuri de incinta;
- extindere retele tehnico-edilitare;
- organizarea arhitectural – urbanistica in functie de fluxurile de circulatie si functionare impuse de caracterul investitiei;
- modul de utilizare a terenurilor.

Consideram aceasta investitie ca fiind oportuna si recomandata de strategiile de dezvoltare abordate in zonele rurale din aceasta parte a judetului, prin valorificarea bogatiilor naturale ale zonei, prin crearea de locuri de munca si prin cresterea nivelului de trai al comunitatii din satul Sacamas si al comunei Iliia.

arh. ARMASESCU DUMITRU

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ –
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIREA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- RLU -**

Denumirea lucrării: **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**
Mun. Hunedoara, str. Amasu Mare, F.N, jud. Hunedoara

Proiect nr.: 9-168

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Beneficiari: **ISTRATE ELENA**
HUNEDOARA, STR. SIRETULUI, NR. 4, BL. D1, AP. 32,
JUD. HUNEDOARA

COJOCARIU LUCRETIA
HUNEDOARA, STR. INDEPENDENTEI, NR. 2, BL. 33, AP. 8,
JUD. HUNEDOARA

CHISE CIPRIAN
HUNEDOARA, STR. MURESULUI, NR. 2, BL. DC3, AP. 44,
JUD. HUNEDOARA

Proiectant general: arh. ARMASESCU DUMITRU

Proiectant: S.C. PHOENIX PROJECT - CONSULTING S.R.L.

Sef de proiect: arh. ARMASESCU DUMITRU

Data elaborării: Septembrie, 2012

1. GENERALITĂȚI

1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al

drumurilor;

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea 350, modificată și republicată.

1.2. Documentații de urbanism pentru care se elaborează Regulamentul Local

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al mun. Hunedoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din :

- Intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrativ-teritoriale;
- Porțiuni din teritoriul localității (în cazul Planului Urbanistic Zonal).

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism ce are rolul de a explica și de a detalia prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal dar cu un nivel mai mare de detaliere decât Planul Urbanistic General și se elaborează odată cu acesta.

1.2.Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explică și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

1.3.Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 modificată.

2. Baza legală

2.1. La baza Regulamentului Local de Urbanism stau în principal: Legea nr.50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Ghidul de aplicare a R.G.U., cu actualizările ulterioare, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic Zonal (PUZ) se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate conform legii: în cazul acesta Planul Urbanistic General.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prin prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) se propune introducerea în intravilan a suprafeței de teren ce cuprinde lotul pe care se va executa lucrarea :”Construire locuinte individuale” și schimbarea destinației terenului, ce a generat PUZ, din agricol în **zona pentru locuinte și funcțiuni complementare**, trasarea permisiunilor și restricțiilor necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea amenajării. Acestea vor fi valabile numai după aprobarea PUZ - ului, odată cu RLU aferent.

Se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de **3.990,00 mp** - teren aflat în proprietatea:

1. Prop.: Istrate Elena: CF nr. 65270; nr. cad. 65270; S=2160,00 mp;
2. Prop.: Cojocariu Lucretia: CF nr. 62947; nr. cad. 62947; S=948,00 mp;
3. Prop.: Chise Ciprian: CF nr. 64128; nr. cad. 64128; S=882,00 mp, proprietate personala, situat în extravilanul mun. Hunedoara, jud. Hunedora.

3.2. Zonificarea funcțională se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le va cuprinde zona studiată, conform cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Obiectivul PUZ este trecerea terenului în suprafața de **3.990.00 mp** din extravilan în intravilan și modificarea categoriei de folosință a acestuia din **zona agricolă** în **zona pentru locuinte și funcțiuni complementare**, în scopul construirii unor locuinte individuale.

3.2. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei ce cuprinde delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din Regulament. UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului intravilan cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Amplasamentul propus face parte din **UTR 8**.

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel amplasate pe terenurile cuprinse în zona de studiu.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT

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

4.1. Autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (**Art 3** din RGU).

Prin prezentul PUZ se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de **3.990,00 mp** de teren în scopul construirii de locuințe individuale.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea legislației specifice.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se vor scoate din circuitul agricol definitiv conform cu **Art. 4** din RGU.

4.3. Autorizarea construcțiilor cu destinație forestieră, pentru obiective industriale necesare exploatarea resurselor solului, pentru construcții în albiile minore ale cursurilor de apă, în zone naturale sau construite protejate se vor face în conformitate cu **Art. 5** din RGU.

Investiția propusă nu se încadrează în aceste prevederi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal nu este expusă la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe și altele asemenea) definite prin RGU **Art.10** ca fiind zone de risc delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În zona studiată nu este posibilă apariția de alunecări de teren sau inundații.

5.2. 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, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă în conformitate cu **Art. 11** din RGU.

Terenul studiat nu este situat în astfel de zone de protecție.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor **Art.12** din RGU. În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului. Activitatea propusa nu induce riscuri tehnologice.

Terenul studiat nu este situat în astfel de zone de riscuri tehnologice.

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalitățile echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare se prezintă în planșa de REGLEMENTARI EDILITARE ale Planului Urbanistic Zonal. În vederea asigurării echipării-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile **Art.13** din Regulamentul General de Urbanism.

Nu este cazul.

5.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform **Art.14 si Anexei 1** din R.G.U.

5.6. Indicii P.O.T. și C.U.T. (procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată de construcții (inclusiv anexe și căi de acces / staționare) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat conform **Art.15** din RGU . Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) arată cât din suprafață este ocupată cu construcții și cât reprezintă spații verzi (plantate) și spații libere.

Valorile C.U.T.- coeficientul de utilizare a terenurilor este definit ca raportul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat .

Pentru investiția propusă acești indici sunt:

P.O.T. propus = maxim 35,00 %;

C.U.T. propus = maxim 0,8.

5.7. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, etc) construirea se face în condițiile respectării **Art.16** din Regulamentul General de Urbanism.

În zona studiată nu sunt terenuri rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **Art. 17 și Anexei nr. 3** din RGU.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice în infrastructură, stații de carburanți, parcaje, garaje, etc. se va face cu respectarea **Art. 18** din RGU.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile retragerii de la aliniament, în baza **Art.23** din RGU.

Neexistand constructii in zona studiata nu avem impusa o aliniere a constructiilor.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei .

Autorizarea este permisă numai cu respectarea prevederilor **Art. 24** din RGU.

Se vor pastra minimum distantele din Codul Civil pentru limitele laterale si posterioara.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile asigurării acceselor carosabile la drumurile publice directe sau prin servitute cu respectarea prevederilor **Art. 25 și Anexei nr. 4** din R.G.U.

Sunt prevazute un acces carosabil direct in incinta – latura vestica – pt. teren prop. Istrate Elena, un acces carosabil direct in incinta – latura estica – pt. teren prop.: Cojocariu Lucretia si un acces carosabil prin servitute – latura estica – pt. teren prop.: Chise Ciprian. Suprafata acestor drumuri va fi pietruita.

7.2. Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției conform **Art. 26** din RGU.

Accesele pietonale dintr-un drum public pot fi: trotuare, strazi sau alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau dupa caz privată, grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

Accesele carosabile in incinta vor fi folosite si de pietoni.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente se va face în conformitate cu **Art. 27** din RGU. Autorizarea este permisa daca există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua existentă sau daca beneficiarul se obliga sa racordeze construcția la rețeaua centralizată atunci cand aceasta se va realiza sau daca beneficiarul realizează soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia a mediului.

8.2. Realizarea de rețele edilitare.

Extinderea rețelelor edilitare sau marirea de capacitate a rețelilor publice se face conform cu prevederile **Art. 28** din RGU. Ele se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si bransare se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețele edilitare sunt proprietate publica a comunei, orasului, judetului sau statului in conformitate cu **Art. 29** din RGU.

Lucrările prevăzute la rețelele edilitare, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică (rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice, de gaze, de energie electrică și de telecomunicații). Autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară 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.

Se va realiza bransamentul la rețeaua cu energie electrica, alimentarea cu apa si canalizarea rezolvandu-se local, pe amplasament, cu respectarea normelor sanitare si de protectia a mediului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale construcțiilor.

9.1. Parcelarea (**Art 30**).

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

Parcelarea nu face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

9.2. Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor în conformitate cu **Art. 31** din RGU se refera la înaltimea medie a constructiilor invecinate.

Investitia propusa nu are constructii invecinate pe o raza mai mica de 150 m.
Înălțimea maximă admisă propusa pentru construcție va fi de **10,50 m** de la cota terenului sistematizat.

9.3. Autorizarea construcțiilor este permisă în condițiile respectării **Art.32** din RGU privind aspectul exterior și a prevederilor specifice zonei funcționale.

Construcțiile vor avea volum simplu și aspect comparabil cu caracterul zonei.

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

10.1. Parcaje.

Autorizarea se va face în condițiile respectării regulilor de amplasare a parcajelor conform **Art.33 și Anexei nr. 5** din RGU.

Investitia propusa necesita cate un loc de parcare pentru fiecare parcela de teren.

10.2. Spații verzi și plantate.

Autorizația de construire conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinație și capacitatea construcțiilor conform **Art. 34** din RGU și **Anexei nr. 6** la regulament.

Se propune ca toate spațiile din incinta care nu sunt construite sau amenajate carosabil să fie sau să rămână plantate.

10.3. Împrejurimi.

Este permisă autorizarea executării de împrejurimi cu respectarea **Art. 35** din RGU.

Se recomandă împrejmuire transparentă cu înălțimea maximă de 2,50 m pentru asigurarea împotriva intrusilor pe limite de proprietate. Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu pe interior, pe limitele spre zona locuită.

11. Dispoziții finale

11.1. Destinația unui teren sau a unei construcții.

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

11.2. Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente în care se face trimitere în prezentul Regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic în funcție de organizarea concretă a administrației publice.

11.3. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Zone și subzone funcționale.

12.1. Destinația terenurilor și construcțiilor

Conform **Art. 37 – RGU** prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute prin planurile de urbanism.

12.2. Zonificarea funcțională. Zone și subzone funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale propuse. Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul zonei studiate.

Zona funcționala este o categorie urbanistica și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt puse în evidență în planșa nr. 3 – „**Reglementari**”

urbanistice”.

Subzonele functionale reprezinta sub diviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate si caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris acelorasi reguli.

12.3. Zone functionale ale teritoriului studiat - UTR 8 Hunedoara – TRUP IZOLAT

„A”

L – Zona de locuit;

Sp – Spatii plantate;

Te – Echipare tehnico-edilitara;

Gc – Gospodarie comunala;

Cr – Cai de comunicatie si constructii anexe.

V. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

13. Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole: (1) generalități ; (2) utilizare funcțională și (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Capitolul A – Generalitățile detaliază:

- Tipuri de subzone funcționale;
- Funcțiunea dominantă a zonei;
- Funcțiuni complementare.

Capitolul B – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor și subzonelor, pune în evidență:

- Utilizări permise;

- Utilizări permise cu condiții;
- Interdicții temporare;
- Interdicții definitive.

Capitolul C – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor specifică acele zone și subzone funcționale în care Regulamentul local de urbanism detaliază și completează prevederile RGU privind:

- Amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor;
- Parcaje, spații verzi, împrejurimi.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului studiat precum și a prescripțiilor RGU și RLU aferent.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările. De asemenea se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include.

13.1. ZONA I – Zona de locuinte si functiuni complementare

A. Generalități

13.1.1. Zone si subzone functionale:

- Zona de locuinte si functiuni complementare
- Zona cai de circulatie

1. Zona de locuinte si functiuni complementare

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Hunedoara, sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte colective si individuale,
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit,
- functiuni complementare, dotari pentru zona de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico –edilitare necesare zonei,
- retele tehnico - edilitare si constructii aferente.

și sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;

- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

2. Zona cai de circulație

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Hunedoara, în zona sunt permise următoarele funcțiuni: cai de circulație, zona verde, instalații edilitare.

În incintă se vor organiza:

- zona ocupată cu clădiri de locuințe și funcțiuni complementare;
- zona de spații verzi în incintă (locuri de joacă și odihnă) și spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, cu rol de protecție;
- zona de acces, circulații auto și pietonale, parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de capacitatea clădirilor, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96) și RLU Hunedoara.
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor menajere.

13.1.2. Funcțiune dominantă:

- Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială – locuințe individuale.

B. Utilizare funcțională

13.1.3. Funcțiuni complementare admise:

Pe aceeași parcelă – **Cr; Te; Gc; Sp** (Circulație și transport, alimentare cu energie electrică, colectare și depozitare pe timp limitat deșeuri menajere, spații verzi aferente).

13.1.4. Utilizări permise:

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională I sunt cele de tip I, compatibile cu funcțiunea, precum și alte funcțiuni complementare

13.1.5. Utilizări permise cu condiții:

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (art. 10 RGU), conf. art. 5.1. din RLU, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, a normelor și prescripțiilor tehnice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

- In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice – in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

13.1.6. Utilizări interzise:

Orice alte functiuni incompatibile cu functiunea propusa.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatilor se face conform **anexei nr. 1 din RGU**.

13.1.7. Amplasarea față de drumurile publice – conf. **art. 18 din RGU** si **art. 6.2.**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.1.8. Amplasarea față de aliniament – conf. **art. 23 din RGU** si **art. 6.3.**

13.1.9. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare – conf. **art. 24 din RGU** si **art. 6.4. din RLU**

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (accesul vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri) a normelor de insorire si iluminatul natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor care definește zona de implantare al construcțiilor, conform plansei “Reglementări urbanistice”.

Pentru locuinte individuale limita zonei de implantare a cladirilor se distanteaza la:

- **minim 5,00 m** fata de frontul stradal;
- **minim 2,00 m** fata de celelalte limite ale parcelelor.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime: **D+P+M** in cazul locuintelor individuale (vezi planșa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de **35%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus este: **0.8**.

Possibilitati de mobilare

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire pozitionate astfel incat sa fie respectate conditiile de insorire si limita de implantare a cladirilor conform plansei de reglementari urbane.

Accesul auto va fi din drumul de exploatare din partea estica, pentru parcelele de teren ale: Cojocariu Lucretia si Chise Ciprian, iar pentru parcela de teren a d-nei Istrate Elena, din drumul de exploatare din partea vestica.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

13.1.10. Accese carosabile: conf. **art. 25** din **RGU** si **art. 7.1.** din **RLU**.

- Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public;

- Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

Accesul auto va fi din drumul de exploatare din partea estica, pentru parcelele de teren ale: Cojocariu Lucretia si Chise Ciprian, iar pentru parcela de teren a d-nei Istrate Elena, din drumul de exploatare din partea vestica.

13.1.11. Accese pietonale conf. **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

- Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele invecinate.

Ciclatiile pietonale sunt rezolvate prin acelasi acces în incinta.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

13.1.12. Racordarea retelelor tehnico - edilitare – conf. **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Racordarea obiectivelor din zona la retelele tehnico-edilitare publice existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare.

13.1.13. Executarea retelelor tehnico - edilitare – conf. **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.

Constructia va fi racordata la rețeaua publică de alimentare cu energie electrica,

celelalte utilitati fiind rezolvate in sistem individual.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele etanse, ecologice, amplasate pe platforma betonata.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile constructiilor

13.1.14. Parcelarea – Nu este cazul.

13.1.15. Inaltimea constructiilor: conf. **art. 31** din **RGU**.

Inaltimea maxima: **10,50 m**.

13.1.16. Aspectul exterior al constructiilor: conf. **art. 32** din **RGU**.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, se stabileste prin PUZ, cu regulament aferent.

Constructiile vor avea volume simple si aspect arhitectural care sa reflecte functiunea.

13.1.17. Procentul de ocupare a terenului: conf. **art. 32** din **RGU**.

Indicatori urbanistici:

1. Regim de înălțime: conf. art. 9.2.

Regim maxim de inaltime admis: **10,50 m**

Regim de inaltime propus: **D+P+M**.

2. Indici POT și CUT: conf. art. 5.6.

Indici maxim admisi: POT = 35,00 %, CUT = 0,8

Indici propusi: POT = 35,00 %, CUT = 0,8.

Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi si împrejuriri

13.1.18. Parcaje: conf. **art. 33** si **Anexei nr. 5** din **RGU**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Functionarea propusa necesita cate un loc de parcare aferent fiecarei parcele.

13.1.19. Spatii verzi: conf. **art. 34** si **Anexei nr. 6** din **RGU** si **art. 10.1** din **RLU**.

Pe fiecare parcela din zona I este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de

minimum 20% din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Se vor asigura spații verzi pe toată suprafața terenului neutilizată la construcții și amenajări.

13.1.20. Imprejmuiri: conf. **art. 35** din **RGU** și **art. 10.2** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezintă sau amenajările (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Se recomandă împrejmuire transparentă cu înălțimea maximă de 2,50 m pentru asigurarea împotriva intrusilor pe toate laturile proprietății. Se recomandă împrejmuiri cu gard viu pe interior pe laturile orientate către sat.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

13.2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, ce se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriei lor de intervenție.

13.2.1. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG-al mun. Hunedoara. Prezentul Plan Urbanistic Zonal tratează zona introdusa in intravilan ca un **UTR singular – ALMASU MARE – TRUP IZOLAT A.**, ținând cont de caracteristicile spațiale și de importanță din cadrul localitatii Hunedoara.

Reglementările la nivel de UTR reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai aceluui UTR la care se referă.

13.2.2. UTR ALMASU MARE – TRUP IZOLAT A

În **UTR ALMASU MARE – TRUP IZOLAT A.**, propus prin acest PUZ sunt prezente toate funcțiunile descrise în capitolul V privind zonificarea funcțională și împartirea pe subzone funcționale și se vor aplica permisiunile, condiționările și restricțiile detaliate în acest capitol.

UTR ALMASU MARE – TRUP IZOLAT A

EXISTENT

ZONA A – Zona agricola - arabil, fânaț – extravilan

PROPUS

ZONA I – Zona pentru locuinte si functiuni complementare - intravilan;

13.2.3. Obiective

- Realizarea acceselor pietonale si carosabile in incinta;
- **Extinderea rețelelor publice de alimentare cu energie electrică;**
- **Extinderea rețelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare;**
- Construire de anexe si amenajari exterioare aferente functiunii propuse.

Intocmit,

arh. ARMASESCU DUMITRU