

Volmul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** Intocmire studiu PUZ zona locuinte; denumirea **LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M**, extravilan, Hunedoara, Str.Hasdat, FN, jud.Huendoara.
- **Beneficiar:** Stavre Gheorghe, Hunedoara, Str.Trandafirilor nr.29, bl.31, ap.22
- **Proiectant general:** Mihailescu Florin Mircea EXPERT TEHNIC JUDICIAR specialitatea ARHITECTURA
- **Sub proiectantii:** SC MSVM PROIECT SRL
- **Data elaborarii:** martie 2014

1.2 Obiectul lucrarii:

● Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a întocmit la comanda beneficiarului, ca urmare a certificatului de urbanism nr.268 din 15.10.2013 emis de Primaria Municipiului Hunedoara, în vederea întocmirii planului urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea zonei funcționale de locuit.

Documentatia trateaza un teren cu o suprafata de 5474mp in extravilanul municipiului în vederea formarii unei zone de locuit și funcțiuni complementare.

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarilor în proporție de 100%.

Obiectivul propus nu afectează statutul juridic al terenului decât în măsura în care beneficiarii cedează teren pentru modernizarea drumului existent în zonă.

Pentru terenul studiat nu sunt prevăzute reglementări urbanistice specifice.

1.3 Surse documentare:

- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ GM- 010- 2000, aprobat cu MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- certificat de urbanism;
- extras funciar;
- ridicare topo;
- P.U.G. existent și propus al mun.Hunedoara;
- [Siteul oficial al primăriei Hunedoara, primariahd.ro](http://primariahd.ro)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2. Evoluția zonei

● Date privind evoluția zonei

Până în prezent zona studiată pentru amplasamentul obiectivelor propuse prin PUZ a fost: teren arabil. Zona de sud-est a localității a cunoscut o dezvoltare majoră în ultima vreme. S-a dezvoltat atât fondul construit prin inserarea de noi construcții în zonele de locuit deja tradiționale dar cu un fond construit îmbatrânit, dar și prin extinderea acestuia către limita intravilanului și chiar introducerea de noi terenuri din extravilan în intravilanul existent.

● Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Hunedoara, face parte din categoria terenurilor agricole, încadrate conform P.U.G. și RLU.

● Potențial de dezvoltare

Zona studiată este una cu un potențial mare de dezvoltare, lucru ce rezultă din numărul mare de construcții realizate. Un punct favorabil în ceea ce privește dezvoltarea zonei este dat de tendința apărută în ultimii ani de implementare a funcției rezidențiale la periferia orașului, în zone liniștite, cu o panoramă frumoasă dată de poziția geografică a municipiului.

2.2. Incadrarea in localitate

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

Zona studiata este situata in extravilan la aproximativ 400 m fata de limita intravilanului conform P.U.G.

- **Relationarea zonei cu localitatea**

- sub aspectul pozitiei: in extravilan la cca.400m in zona de sud-est
- accesibilitatii: din drum de exploatare cu o latime de cca.4m
- cooperari in domeniul edilitar: nu sunt retele in zona
- Servirea cu institutii de interes general: nu sunt in zona studiata

-Regimul juridic: Terenul este proprietate particulara, proprietar Stavre Gheorghe si Stavre Mirela Maria. CF nr.865N Hunedoara-Hasdat, Nr.cadastral 2501, categoria de folosinta arabil, S=5474mp.

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

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

- **Relieful** este deluros, muntos. Relieful zonei oraşului se prezintă ca o elipsă orientată pe directia N-S, înconjurată de dealuri nu prea înalte (Buituri-280 m; Sânpetru-320 m; Dealul Castelului-240 m; Chizid-300 m).

Relieful este reprezentat prin dealuri și glacisuri premontane, cu altitudini de 300-400 m, la care se adaugă Valea Cernei cu lunci largi și trasee bine exprimate.

- **Reteaua hidrografica** a municipiului Hunedoara este formată din râul Cerna și afluentii săi având un bazin de receptie de 740 km².

- **Clima** zonei Hunedoarei poate fi încadrată într-un climat continental temperat. Temperatura medie anuală este de +9,60C, media lunii celei mai reci – ianuarie - este de -2,80C și media lunii celei mai calde este de +30,20C în luna iulie. Durata medie a zilelor fără înghet este de 195-200 zile, prima zi cu gheață fiind, de obicei, la mijlocul lunii octombrie și ultima la sfârșitul lunii martie.

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

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

-**Riscuri naturale:**-Zona este relativ plana conform Ridicari Topo;
-Terenul de fundare Hf=1.20m conform Studiului Geotehnic;
- Parametri seismici indica existenta riscurilor geofizice.

- **Solul si vegetatia**

În zona municipiului Hunedoara predomină grupa solurilor automorfe și hidromorfe, solurile litomorfe sunt rare ca aparitie.

Vegetatia zonei municipiului Hunedoara prezintă o floră bogată și viguroasă, presărată de nenumărate elemente balcanice și mediteraneene, după cum urmează: vegetatie reprezentată de iarba grasă cu flori galbene sau albe, cinci-degete, liliac sălbatic, mojdrean, alun, corn, păducel, curpen etc.

Pădurea Chizid, aflată pe dealurile din partea de est a oraşului, este reprezentată prin arborete de gorun în amestec cu gârnița, constituindu-se într-o rezervatie naturală.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea circulatiel, disfunctionalitati.

În prezent zona este accesibila din str.Hasdat. Drumurile de acces sunt din pamânt, nemodernizate, destul de greu accesibile. În interiorul zonei studiate exista un drum de acces cu o latime de 4m.

Prezenta documentatie trateaza accesul din strada Hasdat. Conform strategie de dezvoltare a municipiului continuarea strazii Hasdat va fi o strada de categoria a III a, cu 2 benzi de circulatie. In acest sens beneficiarii de terenuri vor ceda teren pentru largirea si modernizarea strazii.

2.5. Ocuparea terenului teren liber de constructii este utilizat ca teren arabil.

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:** utilizat ca teren arabil, functiuni terenuri agricole, arabil si cai de comunicatie- drum exploatare
- **Relationari intre functiuni:** functiuni compatibile
- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:** teren liber de constructii

- **Aspecte calitative ale fondului construit:** teren liber de constructii
- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:** teren liber de constructii
- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:** Nu sunt riscuri naturale în zona studiata si nici în vecinatati. În zona nu sunt surse majore de poluare a mediului.
- **Principalele Disfunctionalitati:** Din analiza situatiei existente reiese ca realizarea obiectivului, este determinata de dezvoltarea acceselor rutiere si circulatiei în situl analizat.

Disfunctionalitati:

- Necorelarea traseelor rutiere existente cu necesarul viitoarei zone.
- **Economico-social** Lipsa dotarilor social-economice necesare viitoarei functii.
- **Rețele tehnico-edilitare** Lipsa rețelelor tehnico-edilitare necesare viitoarei zone.
- **Mediu cadru-natural** Posibil viituri pe teren in timpul precipitatiilor.

2.6 Echipare edilitara:

Alimentare cu apa si canalizare menajera

Conform avizului nr. 637/14.01.2014 eliberat de catre SC APAPROD SA DEVA, in zona studiata NU exista retele de apa si canalizare.

Gaze naturale

Conform avizului nr.3140/15.01.2014 eliberat de catre SC E-ON Gaz Distributie SA CENTRU RETELE DEVA, nu exista retele de gaze naturale in incinta.

Energie electrica

Conform avizului nr.inreg. nr.123022116/10.01.2014, emis de catre SC ENEL Distributie Banat SA, in zona de aparitie a noului obiectiv NU exista retea electrica de distributie.

Energie termica

nu sunt retele în zona

Disfunctionalitati: Lipsa rețelelor tehnico-edilitare necesare viitoarei zone

2.7. Probleme de mediu Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru constructia propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distanțele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi).

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona extinsa de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri arabile. În acest moment si în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de locuire si functiuni complementare, este în continua crestere. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.
- **Evidentierea riscurilor naturale antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren arabil.
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Zona este libera de rețele edilitare, elemente de care obiectivul propus nu va beneficia.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu in zona.
- **Evidentierea potențialului balnear și turistic, după caz:** nu este cazul.

Obiective ale echiparii edilitare si circulatiei rutiere ce reprezinta riscuri pentru zona:

Obiectivele echiparii edilitare si circulatia rutiera existente si propuse prin PUG nu reprezinta riscuri pentru zona studiata.

2.8. OPIUNI ALE POPULAIEI

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile mentionate în prezentu studiu, trebuie mentionat ca atât punctul de vedere al administratie locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cât și ale populatiei sunt favorabile. Acestea creează premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

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

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

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

- dezvoltarea să se poată corela cu strazile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Astfel, intenția de amplasare a obiectivului propus în zonă implică și amenajările conexe ca cel al reabilitării drumului de acces la acest obiectiv (fără rețele edilitare) și păstrarea exploatarei agricole în perimetrul studiat, pentru eliberarea amplasamentului locuinței.

Realizarea construcției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas în folosirea optimă a spațiului ce astăzi este ocupat de grădini (teren arabil), în viitor putându-se dezvolta întreaga parte studiată, inclusiv zona limitrofă strazilor adiacente.

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL al municipiului Hunedoara.

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

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

a) Organizarea rețelei stradale: zona implică reabilitarea căii de circulație existente în sensul realizării unui drum de acces carosabil la obiectivul propus.

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

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;
- amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;
- pentru toate intervențiile din zona studiată, se va ține seama de păstrarea caracterului funcțional, păstrarea, conservarea vegetației limitrofe existente precum și realizarea de plantări peperimetrare pe fiecare parcelă în parte;
- amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 cu completările ulterioare - republicate.

c) Modul de utilizare a terenurilor: terenul de 5474mp va fi ocupat doar 60 % de exploatarea propriuzisă, restul fiind locuire și drum de acces.

d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare: obiectivul se va echipa in viitor cu dotari edilitarea necesare functionarii si care consta in urmatoarele:

- fara utilitati.

e) Statutul juridic și circulația terenurilor: terenurile sunt in proprietatea privata: Stavre Gheorghe si Stavre Mirela Maria, iar locuinta fiind realizata tot de Stavre Gheorghe si Stavre Mirela Maria, terenurile ramin la acelaș proprietar.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul constructiilor se preconizeaza sa se realizeze intr-o zona cu o vizibilitate foarte frumoasa asupra imprejurimilor zonei.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevad spaii verzi si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Pornind de la disfunctionalitatile stabilite pentru zona analizata se propune:

- modernizarea de -110 -123 – drum aflat in zona la un prospect de 4m latime la doua benzi de circulatie cu 7m latime. In incinta latime o banda de circulatie cu 2,5m;
- realizarea unei trame interioare cu caracteristici stabilite in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare (H.G. nr.43\1997)
- realizarea unui numar de 2 locuri de parcare;
- realizarea de circulatii pietonale in lungul drumurilor propuse.

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

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal.

Realizarea rețelei de drumuri in zona presupune:

- largirea si modernizarea actualului drum de exploatare, aflat in domeniul public, prin cedarea catre primaria Hunedoara a suprafetei aferente necesare modernizarii drumului:

- instituirea servitutii de utilitate publica (conform HCL) pentru drumul particular propus pe mijlocul lotului

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de ape;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

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

În interiorul terenului aferent investitiei sunt propuse cai de circulatie cu doua benzi de 7m laime carosabil, platforme si locuri de parcare. Se vor respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

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

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de locuire, in sistem individual sau cuplat

Se propune împartirea teritoriului studiat intr-o singura zona functionala - zona de locuit si funcțiuni complementare **TCL**, ale caror limite au fost materializate dupa: criteriul funcțiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate.

Funcțiunea dominantă a subzonei studiate: subzona de locuințe identică cu subzona de 5474 mp (propusă pentru introducerea în intravilan) cu amenajări specifice.

Funcțiuni complementare:

- alături de funcțiunea dominantă, se admit următoarele funcțiuni complementare:
 - acces carosabil;
 - rețele tehnice edilitare aferente obiectivului propus;

Restricții:

- în subzona studiată se interzic următoarele activități:
 - alte activități industriale de orice fel;
 - activități de depozitare;
 - construcții definitive de orice tip (excepție cele prezentate și pentru care s-a întocmit prezentul PUZ);
 - alte amenajări care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorită în descrierea clădirilor în pasajele următoare.

Sistematizarea verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere:

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

Criterii compozitionale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța cadrului natural și să creeze un ansamblu specific funcțiunii, un ansamblu care să se integreze în specificul zonei existente.
- realizarea unor clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător relieful existent

Criterii functionale

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

Aliniament: - retras 25.00m

Regim de înălțime propus: S+P+M

Plantatii: Vor fi menținute în mare parte zonele verzi existente și vor fi prevăzute zone verzi amenajate cu plante decorative în jurul construcțiilor propuse

Procentul de Ocupare al terenului studiat:

existent	propus
0 %	4 %

Coefficientul de Utilizare al terenului studiat:

existent	propus
0 %	2,2 %

Distanțe față de construcțiile existente

Zona este liberă de construcții.

Amplasarea construcțiilor provizorii și utilajelor se va face în funcția de caracteristica geografică a amplasamentului.

Accese pietonale

Accesul pietonal la obiectiv se va face doar pe drumul carosabil existent, având în vedere că aceasta se va realiza doar sporadic, nefiind caracteristic obiectivului propus.

Accese auto

Accesul auto se va face pe drumul existent reabilitat prin realizarea caii de rulare din macadam și sant de protecție.

Drumul propus pentru reabilitare va avea un profil de 8,80 m lățime cu un carosabil de 7,00 m.

2. Bilantul teritorial al zonei studiate:

Regimul juridic al terenurilor și circulația acestora

Tipul de proprietate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat	9.600,00	100,00	9.600,00	100,00
Privata	9.359,00	97,49	9.069,81	94,48
Publica	241,00	2,51	530,19	5,52

Bilat teritorial zona teren studiat

Zone functionalitale		Existent		Propus	
		Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat		9.600,00	100,00	9.600,00	100,00
TAA	Terenuri agricole, arabil	9.359,00	97,49	3.640,20	37,92
TN	Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
I.D.	Unitati de productie si depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
TCL	Zona de locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	5.241,18	54,60
C	Cai de comunicatie- drum exploatare	241,00	2,51	718,62	7,49
S.P.	Spatii plantate, agrement, sport	0,00	0,00	0,00	0,00
D.S.	Destinatie speciala	0,00	0,00	0,00	0,00
G.C.	Gospodarie comunala	0,00	0,00	0,00	0,00
T.E.	Echipare tehnico - edoilitara	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fara functiune-	0,00	0,00	0,00	0,00

Bilat teritorial pe parcela

Zone functionalitale		Existent		Propus	
		Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen		5.473,89	100,00	5.473,89	100,00
Constructii propuse		0,00	0,00	204,14	3,73
Terenuri agricole, arabil		5.473,89	100,00	5.070,42	92,63
Terenuri neproductive		0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri, platorme, alei, parcaje		0,00	0,00	199,33	3,64
Spatii verzi amenate		0,00	0,00	0,00	0,00
Locuri de parcare		0		2	
Nivele		0		3	
Supr. construit desfășurata		0,00		612,42	
POT=100xSc/St		0,000 %		3,729 %	
CUT=Scd/St		0,000		0,112	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare: Avand in vedere caracterul obiectivului propus, in zona nu se prevad dezvoltari edilitare, cele care se prevad in documentatii sunt astfel concepute sa functioneze fara retele edilitare (functionare independenta).

- **Alimentarea cu apa**

Apa potabilă va fi asigurată din put forat sau fintina.

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

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice proprii pe baza de combustibil solid: cu lemne sau electric.

- **Canalizare:** Apa menajeră va fi colectata in fosa septica vitanjabila

- **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament aerian sau generator de curent.

RACORDUL LA REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE

Alimentarea cu energie electrică va fi soluționată prin avizul de racordare solutionat de compania de furnizare a energiei electrice, din zona, in baza cererii întocmită de beneficiar.

- **Telecomunicații:**

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

- **Alimentare cu căldură:**

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

- **Alimentarea cu gaze naturale.** Nu sunt retele in zona
- **Gospodărie comunală:** in zona se vor amplasa cosuri de colectare deseuri care vor fi administrate si intretinute de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

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

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

Pentru a pastra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare PUZ.

- Apa potabila din put forat

- Canalizarea menajera va fi colectata intr-o fosa septica vitanjabila (bazin ecologic). Bazinele ecologice se vor vidanja periodic, evitandu-se astfel poluarea apelor subterane din zona

- curentul electric se va produce local prin generator de curent sau prin racordare la rețeaua de distributie
Spatiile verzi propuse se constituie prin pastrarea si intretinerea vegetatiei existente.

Terenul afectat de lucrările de execuție va fi readus la starea inițială prin lucrări de înierbare și plantare .

3.8. Obiectivele de utilitate publica

Realizarea obiectivului va facilita realizarea rețelelor edilitare si arterelor de circulatie

△ Strazi cat.III

△ Rețele alimentare cu apa

△ Canalizarea menajera si pluviala

△ Rețele electrice, posturi transformare

△ Rețele telefonice

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

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulaiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaii verzi si zone construite, precum si asigurarea funciunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

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

- Raspunde comenzii beneficiarului

- Raspunde prevederilor documentatiei de actualizare P.U.G. pentru extinderea perimetrului intravilan in zona de dezvoltare.

- Introduce in circuitul de investitii in sectorul constructiilor civile o suprafata de teren propice solicitarilor anterioare realizandu-se un lot nou cu reale calitati urbanistice.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, Reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonantei nr.79/1.09.2001

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema

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

Intocmit:
arh. Mihailescu Mircea
martie 2014

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

2. Baza legala a elaborarii

R L U aferent PUZ a fost elaborat avand ca baza:

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

3. Domeniul de aplicare:

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

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

Având în vedere suprafata studiata 9.600,00mp (suprafata parcelei 5.474mp), precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat într-o singura zona functionala – **zona de locuit si functiuni complementare TCL**, a carei limite au fost materializate dupa criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate. La reactualizarea PUG-ului se va avea în vedere ca aceasta noua zona functionala se fie înglobata într-o unitate teritoriala de referinta mai mare care va avea aceeasi functiune. Astfel s-au materializat limitele zonei:

- delimitat la nord terenuri proprietate privata
- delimitat la est de drumul de acces proprietate publica
- delimitat la sud de terenuri proprietate privata
- delimitat la vest de terenuri proprietate privata

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

III. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1. Caracterul zonei – date de recunoastere

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementa prin PUZ si RLU aferent – zona strazii Hasdat, extravilan,

- aproximativ 400m fata de limita intravilanului actual - delimitat la nord terenuri proprietate privata
- delimitat la est de drumul de acces proprietate publica
- delimitat la sud de terenuri proprietate privata
- delimitat la vest de terenuri proprietate privata

Suprafata terenului studiat – 9.600,00mp (suprafata parcelei 5.474mp)

Reglementari existente – teren extravilan – teren arabil

2. Utilizare functionala

Utilizari functionale permise

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

Utilizari functionale interzise

- unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- unitati de depozitare;
- grajduri pentru animale;
- ateliere mestesugaresti, de reparatii care produc zgomot prin natura lor;
- ateliere de reparatii auto;
- structuri de primire turistica cu mai mult de 4 camere;
- constructii cu caracter provizoriu;
- altele decât cele care pot fi incluse în utilizarile functionale permise.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

3.1.2. Amplasarea fata de aliniament

- Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi de 25m, 14m si 13m conform plansei 3, reglementari urbanistice. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

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

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

- Fata de limitele laterale – **min 2m**, respectiv **min 3m**

- Fata de limita posterioara – **min. 1m**

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

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

Cerinte de asigurare a confortului urban

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

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

Se admit case cuplate pe aceeasi parcela.

Este interzisă amplasarea de construcții anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spații necontrolate, întâmplătoare, între clădiri. Amplasarea construcțiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului clădirii de locuit, fără a oferi posibilitatea ca aceste construcții anexe să fie vizibile în mod direct de la stradă.

Fac excepție de la aceste restricții eventualele amenajări cu rol de odihnă în grădina (chioscuri de vară, pavilioane agrement, mobilier de joacă, piscine), garajele închise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa și lateral față de clădirea locuinței, cu condiția integrării fatadei și aspectului (materiale de construcție folosite) clădirii anexe în ansamblul arhitectural al fatadei locuinței.

Clădirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de înălțime maxim parter.

Este interzisă amplasarea de clădiri cu pereți calcan descoperți.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile și pietonale

Zona studiată are acces din str. Hasdat. Drumul nu este într-o stare foarte bună, nefiind asfaltat și insuficient dimensionat.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea unei străzi de categoria a III-a cu două benzi de circulație (7m parte carosabilă + 0,9m trotuar + 1,5m zonă verde pe cele două laturi) și a accesului la clădirile din interiorul incintei, străzi de categoria a IV-a cu o bandă de circulație (4m parte carosabilă + 1m trotuar pe cele două laturi și supralargiri pentru depășire). La limita zonei studiate din direcția S-V se va realiza drumul de 6.00m lățime, astfel încât 2m vor fi cedate de către vecinii din zonă.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

Alimentare cu apă: Alimentarea cu apă potabilă se va asigura din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului, prin extinderea acestuia, punct de racordare în strada Hasdat. Conform SC APAPROD SA DEVA aviz nr.637/14.01.2014 în zonă nu sunt rețele. Până la extinderea rețelei orasului pot forat sau fântina.

Apă potabilă se folosește în următoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale și igienico-sanitare ale locuitorilor.

Apă caldă și încălzirea vor fi asigurate prin centrale termice proprii pe baza de combustibil solid (lemn).

Canalizare menajeră: Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate și evacuate într-o fosă septică vitanjabilă până la extinderea rețelei de canalizare menajeră a municipiului Hunedoara.

Canalizare pluvială: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor și deversate pe spațiile verzi din incintă. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare și suprafețe placate cu piscoturi vor fi colectate în santuri deschise și dirijate către santul de colectare ape pluviale sant care are emisarul paraul Sancarai.

Alimentare cu energie electrică: generator de curent sau soluții alternative de energie până la extinderea rețelei orasului.

Alimentare cu gaz: Alimentarea cu gaz se va face prin extinderea rețelei orasului

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor –200mp
- Front la stradă de minimum 12m pentru clădirile amplasate izolat sau cuplat
- Să aibă acces direct la drum public sau privat

Parcelarea se va executa numai în baza unui PUZ aprobat. Prin prezentul PUZ au fost prevăzute o parcelă cu suprafața de 5474mp.

3.4.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a cladirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri cladirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime max. adm. P+2E Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principală) până la cornisa acoperisului, va fi de max. 7,0 m pentru cladirile P+1.

În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare și aprobate de factorii de decizie.

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fatadele:

- Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora
- Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile
- Finisajele exterioare ale garajelor și anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferință culori de pământ sau solare.

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn, cu învelitori din țiglă sau alte materiale. Se admite folosirea învelitorilor din lemn doar la construcțiile anexe de tip amenajări gradină.

3.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

3.4.1. Parcaje Se vor amenaja minim 2 parcuri în incintă pentru fiecare parcelă.

Nu s-au prevăzut parcaje publice

3.4.2. Spații verzi și plante

Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbuști, etc.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incintă parcelei, revine integral proprietarilor.

3.4.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință exclusivă.

Ca materiale se vor folosi elemente metalice, zidărie, metal și lemn, cu condiția ca nici un element al împrejmuirii să nu depășească 2 m.

În cazul parcelelor de colț, înălțimea și aspectul împrejmuirii va fi identic pe cele două laturi exterioare ale parcelei.

3.5 Indici urbanistici

POT max. 4%

CUT max. 0,02

IV DISPOZITII FINALE

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

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

Prezenta documentație nu poate fi modificată timp de 12 luni de la data aprobării de către consiliul local.

INTOCMIT:
arh. Mihailescu Mircea
martie 2014