



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: **P.U.Z. – ZONA ACVACULTURA**
- Amplasament: **sat LUDEȘTII DE JOS, comuna ORĂȘTIOARA
DE SUS, jud. HUNEDOARA**
- Beneficiar: **GAVRILOIU SILVIU - RADU**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborarii : **FEBRUARIE 2022**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine, un teren in extravilanul localitatii Ludeștii de Jos. Terenul are o suprafata de 5.043,00 mp si este inscris in CF 60936, numar cadastral 60936 si categoria de folosinta a terenului este faneata.

Accesul pe parcela se face din DJ705 printr-un drum de acces aflat in partea de nord a parcelei de teren.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa amenajeze o ferma piscicola.

Ferma piscicola cuprinde urmatoarele obiecte:

- 4 bazine din beton
- Un iaz piscicol (balta) pentru cresterea pestilor
- O anexa pentru depozitarea de scule si materiale
- Drum de acces, parcare, trotuar
- Zone verzi
- Retele edilitare de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

Terenul se învecineaza astfel: la NORD cu Alionescu Ion Aurel, la SUD cu domeniu public, la VEST cu iaz si la EST cu Lucoiu Maria, iaz

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.371/02.08.2021 emis de catre Consiliul Judetean Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei* . Destinatia stabilita conform PUG.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 27/28.09.2001, cu valabilitatea prelungita prin HCL nr. 60/28.11.2018, terenul este in extravilan si ca atare nu sunt reglementari pentru acest teren.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*. Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru comuna Orăștioara de Sus, s-au facut deplasari pentru culegerea de date din teren, iar la baza planselor intocmite a stat ridicarea topografica a terenului cuprinzand terenul si echiparea tehnico-edilitara existenta. Nu au fost elaborate studii si proiecte anterior PUZ.

• *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ*.

Au fost elaborate studiu topografic, studiul geotehnic si studiul de inundabilitate.

• *Date statistice*. Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

• *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*. Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborarii PUZ stau in principal:

a) Probleme urbanistice si de amenajare a teritoriului

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil al Romaniei ;

b) Probleme privind calitatea constructiilor

- HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a expertizei lucrarilor si a constructiilor;
- HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor;

- c) Probleme de protectia mediului
 - OUG 195/2005 privind protectia mediului, completata si modificata;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri si programe);
- d) Probleme de igiena, sanatate, protectia populatiei si protectia muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- e) Probleme de prevenire si stingere a incendiilor
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;
 - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranta la foc;
- f) Acte normative, reglementari tehnice
- g) Acte normative privind problema de calitate a constructiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie in constructii;
 - Regulament privind conducerea si asigurarea calitatii in constructii;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calitatii produselor folosite in constructii. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
 - Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicative P-118/1999;
 - Normative NP 051-2001 pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la cerintele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

• *Date privind evolutia zonei.* Terenul in care se propune amplasarea fermei piscicole este intr-o zona in care in ultimul timp au inceput sa se dezvolte amenajari piscicole. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren se face din DJ705 printr-un drum de acces aflat in partea de nord a parcelei de teren..

Integrarea in zona se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de constructii locale, precum si prin amenajarile exterioare, specifice functiunii.

Zona este atractiva datorita peisajului , dar din cauza lipsei retelelor edilitare, zona nu se dezvolta foarte repede.

2.2. Incadrarea in localitate

• *Terenul* este situat intr-o zona putin populata, situat in partea de vest a localitatii.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in extravilanul localitatii Ludeştii de Jos. Zona are potential de dezvoltare. Legatura cu zona centrala se face prin DJ705.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Pentru activitatea fermei piscicole, se utilizeaza apa curgatoare din canalele care se invecineaza cu parcela de teren care face obiectul PUZ.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Accesul pe parcela se face din DJ705 printr-un drum de acces aflat in partea de nord a parcelei de teren..

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent de locuire si servicii.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari cu alte functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de constructii. Terenul nu este imprejmuit si nici sistematizat pe verticala.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista servicii publice. Ferma piscicola nu are nevoie de servicii publice.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta faneata.

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

Principalele disfunctionalitati.

- Lipsa trotuarelor si a zonelor verzi adiacente drumului;
- Lipsa retelei de gaze naturale;
- Lipsa retelei de alimentare cu apa si canalizare

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona care nu dispune de elemente de cadru natural care pot fi puse in valoare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. – Nu exista asemenea riscuri

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

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

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

2.7. Echiparea edilitara

In zona se afla numai reseaua de energie electrica.

Pentru alimentarea cu energie electrica va fi intocmit un proiect de specialitate.

Pentru alimentarea cu apa se va face din canalul aflat in vecinatate.

Canalizarea va fi racordata la un bazin etans vidanjabil.

Gunoiul menajer se va colecta in pubele ecologice si va fi ridicat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va incheia contract.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din studiul geotehnic au rezultat conditii normale de fundare pentru obiectivele cuprinse in proiect.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul de inundabilitate au rezultat cotele de sistematizare verticala a terenului.

3.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu PUG, amplasamentul este in extravilan si nu sunt reglementari pentru aceasta zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi puse in valoare.

Amplasamentul se afla in extravilanul localitatii Ludestii de Jos, avand categoria de folosinta faneata.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Organizarea circulatiei. Drumul din care se face accesul pe parcela este DJ705 printr-un drum de acces aflat in partea de nord a parcelei de teren.

Prin proiect se propune amenajarea drumului de acces, de 4 m latime cu trotuar pe o singura latura. Partea carosabila ramane la latimea de 4,00 m.

3.5. Zonificarea functionala. Reglementari, bilant teritorial, indici urbanustici.

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu bazine piscicole;
- iaz
- anexa
- zona cu accesul auto;
- zona de trotuare si alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

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

Inaltimea maxima a anexei la coama va fi de 4,00 m.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii propuse (anexa)	-	-	16,80	0,33
2.	Constructii propuse (bazine)	-	-	92,99	1,84
3.	Zone verzi	-	-	4291,87	85,10
4.	Alei pietonale si carosabile	-	-	270,48	5,36
5.	Iaz	-	-	370,86	7,37
6.	Faneata	5.043,00	100,00	-	-
	Total	5.043,00	100,00	5.043,00	100,00

POT – existent = 0,00%
- propus = 2,17%

CUT – existent = 0,00
-propus = 0,021

POT maxim admis: 35%
CUT maxim admis: 0,35

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa se va face din paraul aflat in vecinatatea terenului.
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la un bazin etans vidanjabil.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta in zona.
- *Gunoiul menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona;

3.7. Protectia mediului

Activitatea de piscicultura nu produce deseuri sau noxe care sa influenteze negativ mediul. In incinta sunt suprafete destinate spatiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publica

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

Toate lucrarile necesare realizarii investitiei vor fi suportate de beneficiar, atat pentru construirea bazinelor si a anexei, cat si pentru asigurarea utilitatilor.

Amenajarea trotuarelor se va face de administratia locala, corelat cu dezvoltarea zonei si alte investitii de utilitate publica.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un teren care sa completeze zona de locuit.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG.

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 DISPOZITII GENERALE

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan. Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii in proiectarea proiectului de executie ceea ce priveste:

- amplasarea cladirii pe parcela, corelat cu regimul de aliniere, distantele fata de vecinatati;
- regimul de inaltime, cota maxima la coama si la streasina;
- plastica arhitecturala, raportul gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristica;
- modul de asigurare al utilitatilor;
- materialele din care se realizeaza imprejmuirea;
- indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECTIUNEA I - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
Zona studiată prin acest proiect nu este expusă la asemenea riscuri.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

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

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita de 35%.

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

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

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA I – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

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

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

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

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

Accesul pe parcelă se va face din DJ705 printr-un drum de acces aflat în partea de nord a parcelei de teren.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
Aliniamentul propus fata de limita de proprietate de la vest este de 2,63 m.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

Anexa va fi amplasata in zona edificabila, iar distantele pana la limita terenului sunt:

- 50,93 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 52,15 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 29,42 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 15,41 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

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

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

ART. 25 – Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Prin proiect se propune amenajarea drumului de acces, de 4 m lățime cu trotuar pe o singură latură.

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

ART. 25 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pe parcelă se va face din DJ705 printr-un drum de acces aflat în partea de nord a parcelei de teren.

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

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

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza
 - Alimentarea cu apă se va face din canalul aflat în vecinătate;
 - Canalizarea menajeră – racord la bazin etans vidanjabil;
 - Alimentarea cu energie electrică prin racordarea la rețeaua publică, de joasă tensiune existentă în zonă;

- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va incheia contract;

3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apa și de canalizare.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

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

ART. 29 – Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 4.00 m la coama.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de P.

SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

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

ART. 35 – Imprejmuiri

Parcela de teren este imprejmuita pe toate laturile terenului.

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1. *Funcțiunea propusa* prin PUZ este aceea de piscicultura;

2. *Funcțiunile complementare* zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;

CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. *Utilizări permise:* piscicultura.

4. *Utilizări permise cu condiții:* Alte construcții pot fi executate în zona, numai după elaborarea și aprobarea unui PUZ, care se reglementează funcțiunile, regimul de aliniere, POT, CUT, accese, regimul de înălțime.

5. *Interdicții temporare:* Nu sunt.

6. *Interdicții definitive* de construire în zona :

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;
- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

CAPITOLUL 5 SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

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

ART.12 – **Bilant teritorial**, în limita de proprietate studiată a initiatorului documentației de urbanism.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții propuse	-	-	16,80	0,33

	(anexa)				
2.	Constructii propuse (bazine)	-	-	92,99	1,84
3.	Zone verzi	-	-	4291,87	85,10
4.	Alei pietonale si carosabile	-	-	270,48	5,36
5.	Balta propusa	-	-	370,86	7,37
6.	Faneata	5.043,00	100,00	-	-
	Total	5.043,00	100,00	5.043,00	100,00

POT – existent = 0,00%
-propus = 2,17%

CUT – existent = 0,00
-propus = 0,021

POT MAXIM = 35,00%
CUT MAXIM = 0,35

CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul comunei Orastioara de Sus dupa aprobarea acestuia de catre Consiliul Local.

Coordonator RUR,

arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA

PREȘEDINTE

Nr. 11850 din 02.08.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 71 din 02.08.2021

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind :

AMENAJARE FERMĂ PISCICOLĂ

Ca urmare a cererii adresate de **GAVRILOIU SILVIU-RADU**, cu domiciliul în județul Hunedoara, comuna Orăștioara de Sus, sat Ludeștii de Jos, cod poștal -, strada - nr.4, bloc -, sc.-, etj.-, ap.-, telefon-, e-mail -, înregistrată la nr. 11850 din 13.07.2021

pentru imobilul - teren – situat în județul Hunedoara, comuna Orăștioara de Sus, sat Ludeștii de Jos, cod poștal -, str.-, nr. -, bl.-, sc.-, ap.- ,

sau identificat prin Extras CF nr. 60936, nr. cadastral 60936 Orăștioara de Sus și Extras de Plan Cadastral pentru imobilul cu IE60936, UAT Orăștioara de Sus/HUNEDOARA, localitatea Ludeștii de Jos, eliberate de OCPI Hunedoara – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orăștie.

În temeiul prevederilor reglementărilor documentației de urbanism nr. 0285/1999 faza PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Orăștioara de Sus nr. 27/28.09.2001, cu valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Orăștioara de Sus nr.60/28.11.2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC – Imobilul (teren) este situat în intravilan, conform înscrisurilor din Extras CF nr. 60936, nr. cadastral 60936. Conform documentației de urbanism PUG, aprobat prin H.C.L. al Comunei Orăștioara de Sus nr. 27/2001, prelungit prin H.C.L. al Comunei Orăștioara de Sus nr. 60/2018 imobilul se află în extravilan.

Imobilul (teren) este proprietate a persoanei fizice **GAVRILOIU SILVIU-RADU**.

2. REGIMUL ECONOMIC – Folosința actuală a imobilului: fâneață.

3. REGIMUL TEHNIC: - Potrivit art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **lucrările propuse, în extravilanul localității, sunt permise numai după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ).**

Potrivit prevederilor art.47 alin.(5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente - Potrivit prevederilor art.32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **inițierea Planului urbanistic zonal se face numai după obținerea unui Aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Hunedoara.**

Avizul de oportunitate, întocmit în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-Ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.233/2016, de structura de specialitate condusă de Arhitectul șef al Județului Hunedoara, aprobat de Președintele Consiliului Județean Hunedoara, se va emite în baza unei solicitări scrise, care va cuprinde elementele stipulate la art. 32 alin. (3) lit. a) și b) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările au avizul Primarului Comunei Orăștioara de Sus nr.2295 / 20.07.2021 care face parte integrantă din prezentul Certificat de urbanism.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt Președintelui Consiliului Județean Hunedoara cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt Președintelui Consiliului Județean Hunedoara.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) Documentația tehnică – DT, după caz (2 exemplare):
 - DTAC
 - DTOE
 - DTAD
- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1). Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copii):
 - alimentare cu apă
 - gaze naturale
 - canalizare
 - telefonizare
 - alimentare cu energie electrică
 - salubritate
 - alimentare cu energie termică
 - transport urban
 - Alte avize / acorduri:
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 - d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):-
- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) :-
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):-
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE

Laurențiu Nistor



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Daniel Dan

ARHITECT ȘEF,

Amelia Andrieș

ȘEF SERVICIU

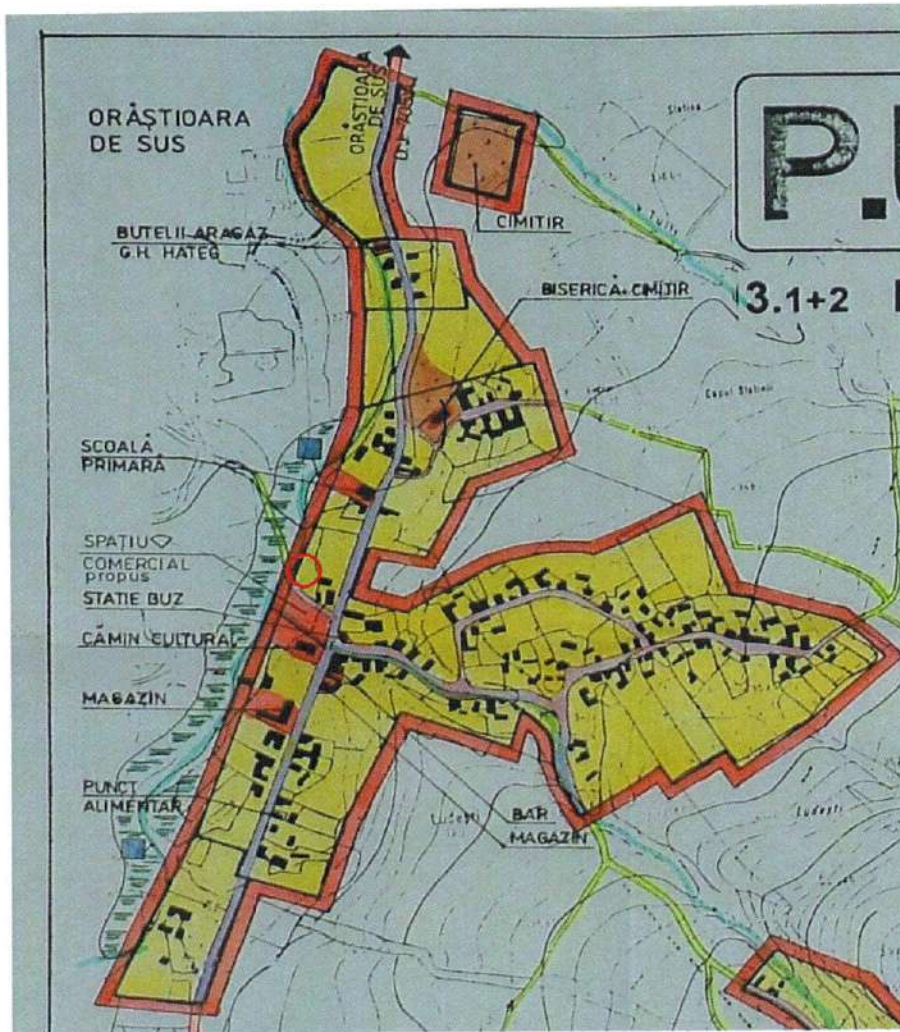
Paula Dănescu

ÎNTOCMIT,

Ion-Sever Mutu

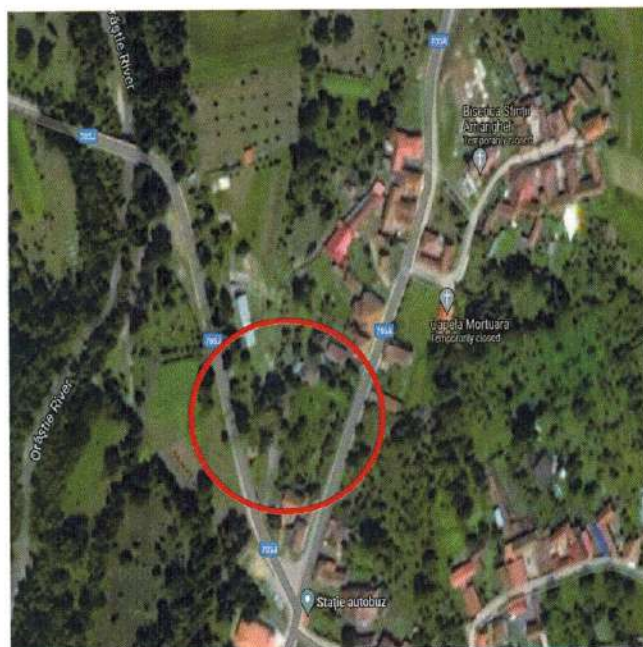
Consilier

Taxa în valoare de 27,00 lei, a fost achitată conform chitanță nr. 406 din 13.07.2021.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____ 2021.



LEGENDA

○ ZONA IN STUDIU



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	PROIECT nr.
SC DELTA DUMAR PROIECT SRL				BENEFICIAR	372/2022
				GAVRILOIU SILVIU RADU	
SPECIALITATE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh ARMĂȘESCU DUMITRU			PUZ-ZONA ACVACULTURA	P.U.Z.
				TITLU DE ANSA	NR. PLANSA