



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 303, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 133 / 2022

Denumire proiect: P.U.Z. - "CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RARORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA"

Amplasament: MUN. ORĂȘTIE - INTRAVILAN, zona strada Nicolae Titulescu, Nr. F.N., Jud. Hunedoara
CF: 67530

Beneficiari: reprezentant, ACASANDREI ANDREI – cu cota actuala de 3100/5100, Mun. Orastie, str. Nicolae Titulescu, bl. 83, sc. B, ap. 3 , Jud. Hunedoara
MUNICIPIUL ORASTIE – cu cota actuala de 2000/5100, reprezentant, PRIMAR OVIDIU LAURENTIU BALAN, Mun. Orastie, strada Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, jud. Hunedoara

Proiectant de specialitate: S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187
coordonator RUR Arh. Mihai Radu

Adresa proiectant: Mun.Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, cam 102, jud. Hunedoara

Telefon proiectant: 076-5459383

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000
reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: Februarie 2022

Proiectant: SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL, Deva

Sef proiect: arh. MIHAI RADU
Proiectat: arh. MIHAI RADU
Desenat: arh. MIHAI RADU



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Foaie de garda
02. Borderou general
03. Volumul I. Memoriul de prezentare
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 4. Concluzii, masuri in continuare
 5. Anexe
 - a. Certificat de urbanism nr. 129/11.11.2021,
 - b. Extras CF. 67530
 - c.
04. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
 1. Baza legala
 2. Utilizarea functionala
 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
05. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr.707/05.08.2004

B. PIESE DESENATE

- Plansa – 00. Incadrarea in zona Sc. 1: 5.000
- Plansa – 01. Situatia existenta Sc. 1: 1000
- Plansa – 02. Reglementari urbanistice – zonificare Sc. 1: 1000
- Plansa – 03. Reglementari – echipare edilitara Sc. 1: 1000
- Plansa – 04. Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 1000
- Plansa – 05. Posibilitati de mobilare Sc. 1: 1000

Intocmit
arh. Mihai Radu

Coordonator
arh. Mihai Radu



1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în mun.Orastie, zona Nicolae Titulescu :

CF. nr. 67530, in suprafata de 3100/5100 mp, prop. Acasandrei Andrei

CF. nr. 67530, in suprafata de 2000/5100 mp, prop. Municipiul Orastie

in vederea realizarii obiectivului:

"CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA "

Prin prezenta documentatie se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentatiei este:

reprezentant, Acasandrei Andrei, Mun. Orastie, str. Nicolae Titulescu, bl. 83, sc. B, ap. 3, Jud. Hunedoara - pentru ACASANDREI ANDREI

reprezentant Primar Ovidiu Laurentiu Balan, Mun. Orastie, strada Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, Jud. Hunedoara - pentru MUNICIPIUL ORASTIE

- *Proiectantul general*

Proiectantul general al lucrarii este S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. cu sediul in Mun. Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, cam 102, jud. HD.

- *Subproiectanti, colaboratori:*

Coordonator R.U.R. Arh. MIHAI RADU.

Colectivul de elaborare este compus din:

Sef proiect: arh. MIHAI RADU

Desenat: arh. MIHAI RADU

- *Data elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Februarie 2022.

1.2. Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. **129/11.11.2021**, care solicita realizarea de parcele si construire locuinta familiala in intravilanul mun. Orastie, a terenului identificate cu Nr. CF:67530, in suprafata totala din acte si reala masurata de 5.100 mp, se afla in intravilanul localitatii Orastie, potrivit



Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean/local cu 18/2014.

- *Solicitari ale temei-program*

Conform certificatului de urbanism nr. **129/11.11.2021**, se solicita realizarea de parcele si construire locuinte familiale in intravilanul mun. Orastie, terenul se afla in intravilanul localitatii Orastie, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 18/2014.

Potrivit prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, executia lucrarilor de constructii in extravilanul localitatilor este permisa dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale si introducerea in intravilanul localitatii.

In baza C.U. nr. **129/11.11.2021** emis de Primaria Municipiului Orastie si a avizului de Oportunitate, societatea de proiectare TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru realizarea unei parcelari in vederea construirii de locuinte familiale. Proiectul vizeaza parcelarea, amenajarea cailor de acces si a utilitatiiilor.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Orastie, in subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2, folosinta actuala a terenului - teren arabil, iar reglementarile administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale - zona fiscala D

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- parcelarea terenului
- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.3 Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- In temeiul reg. documentatiei de urbanism nr. 11/2009, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 18/2014, prelungit prin Hotararea Consiliului Orastie nr. 3/2019, Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 39/2019 si Hotararea Consiliului Local Orastie nr.77/2021.
- Planul de Amenajare a Teritoriului al Judetului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010



- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 537/1996 privind igiena si sanatatea populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea G. nr.1076/08.07.2004 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ*

AVIZE OBTINUTE:

- studiu geotehnic,
- ridicare topografica,
- aviz ADPP, - aviz Enel,
- aviz Delgaz Grid,
- aviz Mediu,
- aviz Apa-canal,
- aviz Telefonie Orange;

- *Date statistice*

Nu este cazul.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei



- *Date privind evolutia zonei*

Pana in acest moment zona luata in studiu, este folosita ca teren agricol, avand in vedere introducerea terenului in intravilanul localitatii prin Planul General de Urbanism si aprobat de consiliul local, in zona au aparut dezvoltari imobiliare ale unor suprafete de teren. In zona studiata s-au aprobat si alte PUZ-uri cu functiuni predominante de locuire.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Orastie, și este situat în partea nordica a orașului, în zona cuprinsa între strada Prelungire Cimitirul Nou (in vest) si strada Nicolae Titulescu (in est), pe teritoriul cadastral al mun. Orastie (intravilan), jud. Hunedoara. In prezent pe teren nu se afla constructii sau cai de acces amenajate. Solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu un potential considerabil.

Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste constructibilitatea parcelei.

- *Potential de dezvoltare*

Zona are un mare potential de dezvoltare ca zona rezidentiala, fiind situata in zona propice construirii, nu exista interdictii sau riscuri naturale, terenul este aproximativ plan.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, in intravilanul localitatii, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiata se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Pe zona constituita, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire individuală și funcțiuni complementare.

S-a adoptat solutia prin care terenul cedat de Mun. Orastie si Acasandrei Andrei va permite realizarea unui drum cu un profil de 8 m latime cu extindere pana la 10 m ce comunica de la Est la Vest. Din punct de vedere edilitar se vor extinde retelele existente aflate in imediata apropiere.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim D+P+E si cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 40% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 0.8.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Amplasamentul terenului luat in studiu se afla intravilanul mun. Orastie.

Din punct de vedere topografic terenul este aproximativ plat. Terenul nu prezinta fenomene de instabilitate.

- Terenul nu este inundat si in prezent nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

Suprafata de teren cercetata in vederea parcelarii, pentru construirea de locuinte familiale, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona campiei.

Terenul nu ridica probleme vizibile de pierdere a stabilitatii.



Pentru stabilirea solutiei de fundare si a stratificatiei terenului, au fost luate in considerare cercetarile din zona care au pus in evidenta urmatoarea stratificatie :

- D.p.d.v. seismic, conform Normativ P100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona de intensitate seismica "F" cu coeficientul $K_s=0,08$ si $T_c=0,7$ sec (perioada de colt), gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/1-1993.
- Conform Sr 10907/1 ("Zonarea Climatica a Romaniei") perimetrul cercetat se incadreaza in:
 - zona II, fiind caracterizata prin temperaturi minime de -15°C iarna
 - zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vara de 28°C
 - conform STAS 10101/20 se incadreaza in zona A, caracterizata prin altitudini sub 800 m, viteza vantului 22 m/s si presiunea dinamica 0,30 kN/m²
 - Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea maxima de inghet de $-0,90$ m si $-0,80$ m.

2.4. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.*

Terenul studiat are acces pe toata lungimea de cca. 187 ml. La drumul de exploatare ID 66771, ce are o latime de aproximativ 3.5 m. Drumul de exploatare are acces pe doua cai, un acces se face pe latura de est din zona strazii Nicolae Titulescu iar cealalta pe latura de vest din drumul de exploatare nr.159, drum ce vine din zona Cimitirului Nou.

- *Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Drumul de exploatare existent nu este modernizat, nu permite circulatie pe dublu sens si nu este prevazut cu sistem de circulatie pietonal sau zone verzi.

Pe latura de Est accesul este limitat si se face printre doua constructii ale unor garaje cu o deschidere de aprox. 6.20 m, iar pe latura de Vest circulatia se desfasoara pe proprietati invecinate fara a se tine cont de limitele acestora.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenurile se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2.

Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta agricola (teren viran). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarilor.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relationeaza si se sustin in continuarea unei zone rezidentiale mai ample.

- *Gradu de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiată are un fond construit cu un grad redus de acupare, case unifamiliale cu regim mic de inaltime.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcatuit din locuinte relativ noi care indeplinesc normele calitative in vigoare.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*



In zona nu exista servicii sau functiuni publice, acestea se regasesc in apropierea zonei studiate, respectiv in zona centrala a localitatii. Prin PUZ-ul intocmit se propune locuire, servicii si functiuni complementare locuirii.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune amenajarea parcelelor pentru locuinte, acestea avand prevazute si zone verzi.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Nu este cazul.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa unei cai de acces modernizate si lipsa utilitatii.

2.6. Echiparea edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare al zonei. In corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu cadura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)*

In prezent, in apropierea terenului studiat exista retea de curent electric, gaz, apa si canal, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Drumul de exploatare DE159 ce vine din zona Cimitirului Nou si in zona de est pe strada Nicolae Titulescu.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa utilitatilor.

- Alimentarea cu apa rece*

Exista retea de apa in proximitate.

- Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului*

Exista retea in proximitate.

- Alimentarea cu energie electrica*

Exista retea in proximitate.

- Energia termica*

Existe retea de gaze naturale pe teren

- Telecomunicatii*

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila, fixa existente in zona.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind neconstruita si folosita ca teren arabil. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea si parcelarea acestuia pentru construirea de locuinte.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona*

Nu este cazul.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

- *Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz*

Nu este cazul.



2.8. Optiuni ale populatiei

- ***Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei***

Documentatia intocmita are la baza avizul de oportunitate emis de administratia publica locala asupra propunerii de dezvoltare urbanistica a zonei.

La consultarile initiale privind intentiile de elaborare ale PUZ-ului, s-au primit observatii cu privire la contractul de concesiune asupra garajului propus pentru desfiintare si asupra caruia Primaria a luat decizia de a interveni dupa perioada de expirare a contractului de concesiune, respectiv la desfiintarea si la largirea caii de acces.

- ***Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.***

S-au preluat toate solicitarile beneficiarului cu privire la elaborarea documentatiei. Beneficiarii prezentei documentatii doresc realizarea de parcele in vederea construirii de locuinte familiale, amenajarea caii de acces si a spatiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populatie prin crearea de locuri de munca; prin crearea unei noi zone rezidentiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea elaborarii documentatiei prezente – "CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA" - Orastie s-a intocmit o plansa :

Ridicarea topografica tip aviz tehnic vizata de O.C.P.I. Hunedoara realizata de ing. Danila Nedelcu Marius.

S-a realizat de asemenea studiu geotehnic realizat de Sc Geosilv Maiz Srl in vederea stabilirii naturii terenului.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Planul Urbanistic General si Regulamentul local aferent al mun. Orastie a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al mun. Orastie nr. 18/2014. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii, se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2 si nu este amplasat in zona cu interdictie de constuire. Terenul luat in studiu are functiunea actuala de teren agricol - arabil intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Orastie, in zona N. Titulescu, pe un teren agricol, in zona rezidentiala. Majoritatea parcelelor din zona prezinta gradini generoase. Se doreste realizarea unei parcelari pentru construirea de locuinte familiale. Solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu un potential considerabil.

Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste construibilitatea parcelei.



- *Modernizarea circulatiei*

Pentru ca terenurile studiate să poata fi folosite in conditii optime se propune in prima faza largirea profilului cu doua sensuri de circulatie pe toata lungimea terenului afectat pana in dreptul garajelor situate in zona de Nord, unde datorita distantei insuficiente dintre cele doua garaje se va ingusta profilul la 4 m pe un singur sens de circulatie ca solutie temporara.

Se propune prin planul de actiune local pe langa cedarea terenului necesar profilului stradal sa se faca demersurile pentru incetarea concesiunii asupra garajului situat in partea de Nord, pe domeniul public a drumului existent pentru a se putea realiza continuarea a doua sensuri de circulatie.

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

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la obiectivele propuse.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Procentul de ocupare a loturilor rezultate propus este de 40% iar coeficientul de utilizare a terenului este de 0.8.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	5.100	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	1.652	32.40
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	768	15.06
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	700	13.72
Zona spatii verzi plantate in aliniament	0.00	0.00	202	3.96
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	1.778	34.86 <i>min. 2 mp/locuitor</i>
TOTAL TEREN IN STUDIU	5.100	100	5.100	100.00

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate s-au stabilit:



Pe zona constituită de cele 11 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire individuală și funcțiuni complementare.

S-a adoptat solutia prin care terenul cedat de proprietarii terenului Acasandrei Andrei si Municipiul Orastie a rezultat o strada ce comunica de la Est la Vest. Latimea parcelei cedate domeniului public permite folosirea acesteia ca profil stradal avand o latime suficienta conform cu cereintele categoriei de drum necesare.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim D+P+E si cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 40% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 0.8.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Rezultarea unui numar de 11 loturi cu suprafete intre 321 mp si 405 mp
- Fronturi stradale de minim 14.21 ml cu adancime mai mare ca a frontului
- Limită de implantare minim 5.00 respectiv 4.00 m față de frontul stradal Vest si Sud
- Respectare reguamentului din P.U.G.
- Retragera de 1 m fata de frontul de Est
- Retragera de 2 m fata de limita de Nord (capat parcele)
- Latime minima a profilului stadal pe directia Est-Vest este de 8 m, variabila si sunt prevazute retrageri pentru a permite racordarea drumul din zona de Vest.

In zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor;

In apropierea amplasamentului nu sunt obiective industriale;

NOTA: Avand in vedere caracterul urbanstic al documentatiei PUZ, elementele constructive prezentate se vor verifica si dupa caz, se vor redimensiona in faza D.T.A.C.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.

Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

Alimentarea cu energie electrica - sursa de baza va fi reseaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre ENEL SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

Telecomunicatii – Se vor utiliza retelele de telefonie mobila si fixa.

Energia termica – prin sisteme locale, centrale termice pe combustibil solid, gaze natural sau energie regenerabila.

Alimentarea cu gaze natural - se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Lucrarile de alimentare cu gaze vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre Furnizor a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

- **Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor**

Evacuarea deseurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.



3.7. Protectia mediului

Pe amplasament nu se vor depozita, manevra și/sau transporta prin conducte substanțe periculoase și nu se vor desfășura activități care să conducă la evacuarea indirectă de substanțe periculoase în apele subterane.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)**

Proiectul nu va exercita un impact major asupra mediului, acesta fiind afectat în limite acceptabile sau nesemnificativ în perioada de construire la nivelul factorului SOL - SUBSOL și VEGETAȚIE prin executarea lucrărilor de descoperire/ excavare și la nivelul factorului AER prin emisii de gaze de eșapament.

Echilibrul hidrologic sau hidrogeologic al apelor de suprafață/subterane nu vor fi deranjate deoarece lucrările proiectate nu sunt de natură să modifice semnificativ regimul natural al acestora sau să producă poluare cu substanțe nedegradabile ori greu degradabile.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** - nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate** - nu este cazul.
- **Depozitarea controlata a deșeurilor**

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deșuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o dată sau de două ori pe săptămână de furnizorul de servicii autorizat în acest scop.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În proiect se propune refacerea peisagistică a întregii suprafețe degradate.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear** – nu e cazul
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** – nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Plan de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ - conform Avizului de oportunitate, Planului de acțiune.

Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale

Cheltuielile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de către investitori respectiv beneficiarii lucrării și vor consta în: operațiuni cadastrale și notariale, comasare și donare teren aferent cailor de comunicație. Sunt prevăzute obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE:



- ***Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG***

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic. In vecinatatea amplasamentului sunt si alte lucrări care ar putea fi corelate funcțional cu investiția propusă.

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului.

- ***Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare***

Pe plan social, realizarea investiției va avea efecte benefice reprezentate de valorificarea unui teren nefolosit, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, etc.

- ***Prioritati de interventie***

Crearea de acces si modernizarea rețelei auto si pietonale. Densificarea si extinderea zonei urbane.

- ***Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii***

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a municipiului Orastie;
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a acordului de mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al Municipiului Orastie.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta documentatie de urbanism-P.U.Z. Pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA", in intravilanul Mun. Orastie, pentru beneficiar:

reprezentant : ACASANDRE ANDREI, Mun. Orastie, str. Nicolae Titulescu, bl. 83, sc. B, ap.3, Jud. Hunedoara, pentru **ACASANDREI ANDREI**

si reprezentant, PRIMAR OVIDIU LAURENTIU BALAN, Mun. Orastie, str. Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, jud. Hunedoara, pentru **MUNICIPIUL ORASTIE**.

Intocmit
Arh. Mihai Radu

Coordonator
Arh. Mihai Radu



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 303, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 133 / 2022

Denumire proiect: P.U.Z. - "CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RARORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA"

Amplasament: MUN. ORĂȘTIE - INTRAVILAN, zona strada Nicolae Titulescu, Nr. F.N., Jud. Hunedoara
CF: 67530

Beneficiari: reprezentant, ACASANDREI ANDREI – cu cota actuala de 3100/5100, Mun. Orastie, str. Nicolae Titulescu, bl. 83, sc. B, ap. 3 , Jud. Hunedoara
MUNICIPIUL ORASTIE – cu cota actuala de 2000/5100, reprezentant, PRIMAR OVIDIU LAURENTIU BALAN, Mun. Orastie, strada Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, jud. Hunedoara

Proiectant de specialitate: S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187
coordonator RUR Arh. Mihai Radu

Adresa proiectant: Mun.Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, cam 102, jud. Hunedoara

Telefon proiectant: 076-5459383

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000
reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: Februarie 2022

Proiectant: SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL, Deva

Sef proiect: arh. MIHAI RADU
Proiectat: arh. MIHAI RADU
Desenat: arh. MIHAI RADU



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Foaie de garda
02. Borderou general
03. Volumul I. Memoriul de prezentare
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 4. Concluzii, masuri in continuare
 5. Anexe
 - a. Certificat de urbanism nr. 129/11.11.2021,
 - b. Extras CF. 67530
 - c.
04. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
 1. Baza legala
 2. Utilizarea functionala
 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
05. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr.707/05.08.2004

B. PIESE DESENATE

- Plansa – 00. Incadrarea in zona Sc. 1: 5.000
- Plansa – 01. Situatia existenta Sc. 1: 1000
- Plansa – 02. Reglementari urbanistice – zonificare Sc. 1: 1000
- Plansa – 03. Reglementari – echipare edilitara Sc. 1: 1000
- Plansa – 04. Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 1000
- Plansa – 05. Posibilitati de mobilare Sc. 1: 1000

Intocmit
arh. Mihai Radu

Coordonator
arh. Mihai Radu



1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în mun.Orastie, zona Nicolae Titulescu :

CF. nr. 67530, in suprafata de 3100/5100 mp, prop. Acasandrei Andrei

CF. nr. 67530, in suprafata de 2000/5100 mp, prop. Municipiul Orastie

in vederea realizarii obiectivului:

"CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA "

Prin prezenta documentatie se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentatiei este:

reprezentant, Acasandrei Andrei, Mun. Orastie, str. Nicolae Titulescu, bl. 83, sc. B, ap. 3, Jud. Hunedoara - pentru ACASANDREI ANDREI

reprezentant Primar Ovidiu Laurentiu Balan, Mun. Orastie, strada Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, Jud. Hunedoara - pentru MUNICIPIUL ORASTIE

- *Proiectantul general*

Proiectantul general al lucrarii este S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. cu sediul in Mun. Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, cam 102, jud. HD.

- *Subproiectanti, colaboratori:*

Coordonator R.U.R. Arh. MIHAI RADU.

Colectivul de elaborare este compus din:

Sef proiect: arh. MIHAI RADU

Desenat: arh. MIHAI RADU

- *Data elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Februarie 2022.

1.2. Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. **129/11.11.2021**, care solicita realizarea de parcele si construire locuinta familiala in intravilanul mun. Orastie, a terenului identificate cu Nr. CF:67530, in suprafata totala din acte si reala masurata de 5.100 mp, se afla in intravilanul localitatii Orastie, potrivit



Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean/local cu 18/2014.

- *Solicitari ale temei-program*

Conform certificatului de urbanism nr. **129/11.11.2021**, se solicita realizarea de parcele si construire locuinte familiale in intravilanul mun. Orastie, terenul se afla in intravilanul localitatii Orastie, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 18/2014.

Potrivit prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, executia lucrarilor de constructii in extravilanul localitatilor este permisa dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale si introducerea in intravilanul localitatii.

In baza C.U. nr. **129/11.11.2021** emis de Primaria Municipiului Orastie si a avizului de Oportunitate, societatea de proiectare TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru realizarea unei parcelari in vederea construirii de locuinte familiale. Proiectul vizeaza parcelarea, amenajarea cailor de acces si a utilitatilor.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Orastie, in subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2, folosinta actuala a terenului - teren arabil, iar reglementarile administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale - zona fiscala D

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- parcelarea terenului
- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.3 Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- In temeiul reg. documentatiei de urbanism nr. 11/2009, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 18/2014, prelungit prin Hotararea Consiliului Orastie nr. 3/2019, Hotararea Consiliului Local Orastie nr. 39/2019 si Hotararea Consiliului Local Orastie nr.77/2021.
- Planul de Amenajare a Teritoriului al Judetului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010



- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 537/1996 privind igiena si sanatatea populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea G. nr.1076/08.07.2004 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ*

AVIZE OBTINUTE:

- studiu geotehnic,
- ridicare topografica,
- aviz ADPP, - aviz Enel,
- aviz Delgaz Grid,
- aviz Mediu,
- aviz Apa-canal,
- aviz Telefonie Orange;

- *Date statistice*

Nu este cazul.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei



- *Date privind evolutia zonei*

Pana in acest moment zona luata in studiu, este folosita ca teren agricol, avand in vedere introducerea terenului in intravilanul localitatii prin Planul General de Urbanism si aprobat de consiliul local, in zona au aparut dezvoltari imobiliare ale unor suprafete de teren. In zona studiata s-au aprobat si alte PUZ-uri cu functiuni predominante de locuire.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Orastie, și este situat în partea nordica a orașului, în zona cuprinsa între strada Prelungire Cimitirul Nou (in vest) si strada Nicolae Titulescu (in est), pe teritoriul cadastral al mun. Orastie (intravilan), jud. Hunedoara. In prezent pe teren nu se afla constructii sau cai de acces amenajate. Solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu un potential considerabil.

Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste constructibilitatea parcelei.

- *Potential de dezvoltare*

Zona are un mare potential de dezvoltare ca zona rezidentiala, fiind situata in zona propice construirii, nu exista interdictii sau riscuri naturale, terenul este aproximativ plan.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, in intravilanul localitatii, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiata se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Pe zona constituita, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire individuală și funcțiuni complementare.

S-a adoptat solutia prin care terenul cedat de Mun. Orastie si Acasandrei Andrei va permite realizarea unui drum cu un profil de 8 m latime cu extindere pana la 10 m ce comunica de la Est la Vest. Din punct de vedere edilitar se vor extinde retelele existente aflate in imediata apropiere.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim D+P+E si cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 40% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 0.8.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Amplasamentul terenului luat in studiu se afla intravilanul mun. Orastie.

Din punct de vedere topografic terenul este aproximativ plat. Terenul nu prezinta fenomene de instabilitate.

- Terenul nu este inundat si in prezent nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

Suprafata de teren cercetata in vederea parcelarii, pentru construirea de locuinte familiale, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona campiei.

Terenul nu ridica probleme vizibile de pierdere a stabilitatii.



Pentru stabilirea solutiei de fundare si a stratificatiei terenului, au fost luate in considerare cercetarile din zona care au pus in evidenta urmatoarea stratificatie :

- D.p.d.v. seismic, conform Normativ P100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona de intensitate seismica "F" cu coeficientul $K_s=0,08$ si $T_c=0,7$ sec (perioada de colt), gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/1-1993.
- Conform Sr 10907/1 ("Zonarea Climatica a Romaniei") perimetrul cercetat se incadreaza in:
 - zona II, fiind caracterizata prin temperaturi minime de -15°C iarna
 - zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vara de 28°C
 - conform STAS 10101/20 se incadreaza in zona A, caracterizata prin altitudini sub 800 m, viteza vantului 22 m/s si presiunea dinamica 0,30 kN/m²
 - Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea maxima de inghet de $-0,90$ m si $-0,80$ m.

2.4. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.*

Terenul studiat are acces pe toata lungimea de cca. 187 ml. La drumul de exploatare ID 66771, ce are o latime de aproximativ 3.5 m. Drumul de exploatare are acces pe doua cai, un acces se face pe latura de est din zona strazii Nicolae Titulescu iar cealalta pe latura de vest din drumul de exploatare nr.159, drum ce vine din zona Cimitirului Nou.

- *Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Drumul de exploatare existent nu este modernizat, nu permite circulatie pe dublu sens si nu este prevazut cu sistem de circulatie pietonal sau zone verzi.

Pe latura de Est accesul este limitat si se face printre doua constructii ale unor garaje cu o deschidere de aprox. 6.20 m, iar pe latura de Vest circulatia se desfasoara pe proprietati invecinate fara a se tine cont de limitele acestora.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenurile se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2.

Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta agricola (teren viran). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarilor.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relateaza si se sustin in continuarea unei zone rezidentiale mai ample.

- *Gradu de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiată are un fond construit cu un grad redus de acupare, case unifamiliale cu regim mic de inaltime.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcatuit din locuinte relativ noi care indeplinesc normele calitative in vigoare.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*



In zona nu exista servicii sau functiuni publice, acestea se regasesc in apropierea zonei studiate, respectiv in zona centrala a localitatii. Prin PUZ-ul intocmit se propune locuire, servicii si functiuni complementare locuirii.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune amenajarea parcelelor pentru locuinte, acestea avand prevazute si zone verzi.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Nu este cazul.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa unei cai de acces modernizate si lipsa utilitatii.

2.6. Echiparea edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare al zonei. In corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu cadura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)*

In prezent, in apropierea terenului studiat exista retea de curent electric, gaz, apa si canal, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Drumul de exploatare DE159 ce vine din zona Cimitirului Nou si in zona de est pe strada Nicolae Titulescu.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa utilitatilor.

- Alimentarea cu apa rece*

Exista retea de apa in proximitate.

- Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului*

Exista retea in proximitate.

- Alimentarea cu energie electrica*

Exista retea in proximitate.

- Energia termica*

Existe retea de gaze naturale pe teren

- Telecomunicatii*

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila, fixa existente in zona.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind neconstruita si folosita ca teren arabil. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea si parcelarea acestuia pentru construirea de locuinte.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona*

Nu este cazul.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

- *Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz*

Nu este cazul.



2.8. Optiuni ale populatiei

- ***Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei***

Documentatia intocmita are la baza avizul de oportunitate emis de administratia publica locala asupra propunerii de dezvoltare urbanistica a zonei.

La consultarile initiale privind intentiile de elaborare ale PUZ-ului, s-au primit observatii cu privire la contractul de concesiune asupra garajului propus pentru desfiintare si asupra caruia Primaria a luat decizia de a interveni dupa perioada de expirare a contractului de concesiune, respectiv la desfiintarea si la largirea caii de acces.

- ***Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.***

S-au preluat toate solicitarile beneficiarului cu privire la elaborarea documentatiei. Beneficiarii prezentei documentatii doresc realizarea de parcele in vederea construirii de locuinte familiale, amenajarea caii de acces si a spatiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populatie prin crearea de locuri de munca; prin crearea unei noi zone rezidentiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea elaborarii documentatiei prezente – "CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA" - Orastie s-a intocmit o plansa :

Ridicarea topografica tip aviz tehnic vizata de O.C.P.I. Hunedoara realizata de ing. Danila Nedelcu Marius.

S-a realizat de asemenea studiu geotehnic realizat de Sc Geosilv Maiz Srl in vederea stabilirii naturii terenului.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Planul Urbanistic General si Regulamentul local aferent al mun. Orastie a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al mun. Orastie nr. 18/2014. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii, se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2 si nu este amplasat in zona cu interdictie de constuire. Terenul luat in studiu are functiunea actuala de teren agricol - arabil intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Orastie, in zona N. Titulescu, pe un teren agricol, in zona rezidentiala. Majoritatea parcelelor din zona prezinta gradini generoase. Se doreste realizarea unei parcelari pentru construirea de locuinte familiale. Solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu un potential considerabil.

Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste construibilitatea parcelei.



- *Modernizarea circulatiei*

Pentru ca terenurile studiate să poata fi folosite in conditii optime se propune in prima faza largirea profilului cu doua sensuri de circulatie pe toata lungimea terenului afectat pana in dreptul garajelor situate in zona de Nord, unde datorita distantei insuficiente dintre cele doua garaje se va ingusta profilul la 4 m pe un singur sens de circulatie ca solutie temporara.

Se propune prin planul de actiune local pe langa cedarea terenului necesar profilului stradal sa se faca demersurile pentru incetarea concesiunii asupra garajului situat in partea de Nord, pe domeniul public a drumului existent pentru a se putea realiza continuarea a doua sensuri de circulatie.

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

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la obiectivele propuse.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Procentul de ocupare a loturilor rezultate propus este de 40% iar coeficientul de utilizare a terenului este de 0.8.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	5.100	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	1.652	32.40
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	768	15.06
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	700	13.72
Zona spatii verzi plantate in aliniament	0.00	0.00	202	3.96
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	1.778	34.86 <i>min. 2 mp/locuitor</i>
TOTAL TEREN IN STUDIU	5.100	100	5.100	100.00

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate s-au stabilit:



Pe zona constituită de cele 11 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire individuală și funcțiuni complementare.

S-a adoptat solutia prin care terenul cedat de proprietarii terenului Acasandrei Andrei si Municipiul Orastie a rezultat o strada ce comunica de la Est la Vest. Latimea parcelei cedate domeniului public permite folosirea acesteia ca profil stradal avand o latime suficienta conform cu cereintele categoriei de drum necesare.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim D+P+E si cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 40% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 0.8.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Rezultarea unui numar de 11 loturi cu suprafete intre 321 mp si 405 mp
- Fronturi stradale de minim 14.21 ml cu adancime mai mare ca a frontului
- Limită de implantare minim 5.00 respectiv 4.00 m față de frontul stradal Vest si Sud
- Respectare reguamentului din P.U.G.
- Retragera de 1 m fata de frontul de Est
- Retragera de 2 m fata de limita de Nord (capat parcele)
- Latime minima a profilului stadal pe directia Est-Vest este de 8 m, variabila si sunt prevazute retrageri pentru a permite racordarea drumul din zona de Vest.

In zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor;

In apropierea amplasamentului nu sunt obiective industriale;

NOTA: Avand in vedere caracterul urbanstic al documentatiei PUZ, elementele constructive prezentate se vor verifica si dupa caz, se vor redimensiona in faza D.T.A.C.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.

Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

Alimentarea cu energie electrica - sursa de baza va fi reseaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre ENEL SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

Telecomunicatii – Se vor utiliza retelele de telefonie mobila si fixa.

Energia termica – prin sisteme locale, centrale termice pe combustibil solid, gaze natural sau energie regenerabila.

Alimentarea cu gaze natural - se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Lucrarile de alimentare cu gaze vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre Furnizor a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

- **Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor**

Evacuarea deseurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.



3.7. Protecția mediului

Pe amplasament nu se vor depozita, manevra și/sau transporta prin conducte substanțe periculoase și nu se vor desfășura activități care să conducă la evacuarea indirectă de substanțe periculoase în apele subterane.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)**

Proiectul nu va exercita un impact major asupra mediului, acesta fiind afectat în limite acceptabile sau nesemnificativ în perioada de construire la nivelul factorului SOL - SUBSOL și VEGETAȚIE prin executarea lucrărilor de descoperire/ excavare și la nivelul factorului AER prin emisii de gaze de eșapament.

Echilibrul hidrologic sau hidrogeologic al apelor de suprafață/subterane nu vor fi deranjate deoarece lucrările proiectate nu sunt de natură să modifice semnificativ regimul natural al acestora sau să producă poluare cu substanțe nedegradabile ori greu degradabile.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** - nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate** - nu este cazul.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deșuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o dată sau de două ori pe săptămână de furnizorul de servicii autorizat în acest scop.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafețele libere neocupate cu circulația pietonală sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În proiect se propune refacerea peisagistică a întregii suprafețe degradate.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear** – nu e cazul
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** – nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Plan de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ - conform Avizului de oportunitate, Planului de acțiune.

Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale

Cheltuielile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de către investitori respectiv beneficiarii lucrării și vor consta în: operațiuni cadastrale și notariale, comasare și donare teren aferent căilor de comunicație. Sunt prevăzute obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE:



- ***Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG***

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic. In vecinatatea amplasamentului sunt si alte lucrări care ar putea fi corelate funcțional cu investiția propusă.

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului.

- ***Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare***

Pe plan social, realizarea investiției va avea efecte benefice reprezentate de valorificarea unui teren nefolosit, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, etc.

- ***Prioritati de interventie***

Crearea de acces si modernizarea rețelei auto si pietonale. Densificarea si extinderea zonei urbane.

- ***Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii***

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a municipiului Orastie;
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a acordului de mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al Municipiului Orastie.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta documentatie de urbanism-P.U.Z. Pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATII, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA", in intravilanul Mun. Orastie, pentru beneficiar:

reprezentant : ACASANDRE ANDREI, Mun. Orastie, str. Nicolae Titulescu, bl. 83, sc. B, ap.3, Jud. Hunedoara, pentru **ACASANDREI ANDREI**

si reprezentant, PRIMAR OVIDIU LAURENTIU BALAN, Mun. Orastie, str. Piata Aurel Vlaicu, Nr. 3, jud. Hunedoara, pentru **MUNICIPIUL ORASTIE**.

Intocmit
Arh. Mihai Radu

Coordonator
Arh. Mihai Radu