



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

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

PROIECT NR. 119/2022

ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: CÂMPEANU MARIA - STELIANA
CÂMPEANU NICOLAE

Faza: Plan Urbanistic Zonal



Proiect nr. 119/2022
Zonă construcții de turism și
funcțiuni complementare
FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

I. Piese scrise :

1. Foaie de titlu
2. Foaie de semnături
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament local de urbanism
6. Plan de acțiune
7. Certificatul de urbanism
8. Extras CF
9. Carte de identitate
10. Avize și acorduri

II. Piese desenate :

- | | | |
|--|------------|---|
| 1. Plan de încadrare în zonă | | 1 |
| 2. Situația existentă | Sc. 1 :500 | 2 |
| 3. Reglementări urbanistice - zonificare | Sc. 1 :500 | 3 |
| 4. Reglementări edilitare | Sc. 1 :500 | 4 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | Sc. 1 :500 | 5 |

Întocmit,

Ing. Vlăzan Adrian





S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură - 7111

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

Proiect nr. 119/2022
Zonă construcții de turism și
funcțiuni complementare
FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE SEMNATURI

- Proiect nr: 119/2022
- Denumirea proiectului: Zonă construcții de turism și funcțiuni complementare
- Amplasament: jud. Hunedoara, comuna Certeju de Sus, sat Hondol
- Faza proiectului : Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar : CÂMPEANU MARIA - STELIANA
CÂMPEANU NICOLAE
- Elaborator : S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.

Colectiv de elaborare :

- coordonator RUR: arh. Armășescu Dumitru

: ing. Vlăzan Adrian





Proiect nr. 119/2022
Zonă construcții de turism și
funcțiuni complementare
FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea proiectului: Zonă construcții de turism și funcțiuni complementare
- Amplasament: jud. Hunedoara, comuna Certeju de Sus, sat Hondol
- Beneficiar: CÂMPEANU MARIA - STELIANA
- CÂMPEANU NICOLAE
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborării : octombrie 2022

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarii dețin în intravilanul comunei Certeju de Sus, sat Hondol un teren în suprafață de 6.259 mp.

Terenul este înscris în CF 64275, nr. cadastral 64275 are suprafața de 6.259 mp și are categoria de folosință fâneată.

Pe acest teren beneficiarii doresc să amenajeze un popas turistic, prin construirea a trei cabane, o anexă și recepție.

Terenul va fi accesibil din drumul județean DJ761.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 16/03.05.2022 de către Primăria Comunei Certeju de Sus.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei. Destinația stabilită conform PUG.*

Conform PUG aprobat cu HCL al Comunei Certeju de Sus nr. 13/21.07.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 42/2018, terenul este în intravilan.

1.3. Surse de documentare

• *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG comunei Certeju de Sus, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.*

A fost elaborat studiu topografic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare și studiu pedologic.

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

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborării PUZ privind realizarea locuințelor, stau în principal următoarele acte normative:

- a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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 României ;
- b) Probleme privind calitatea construcțiilor
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor;
 - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
- c) Probleme de protecția mediului
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri și programe);
- d) Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- e) Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 - NP 119/99 Normativul de siguranță la foc a construcțiilor;
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- f) Acte normative, reglementări tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a construcțiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
 - Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative. Ghiduri. Metodologii;
 - Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea popasului turistic este într-o zonă în care au fost construite în ultimi ani mai multe case de vacanță cu regimul de înălțime P, P+M sau P+1. Accesul pe parcelă se va face din DJ 761.

Integrarea în zonă se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de construcții locale, precum și prin amenajările exterioare.

Tendința de dezvoltare a zonei este cu construcții de vacanță devenind zonă turistică.

Zona este atractivă datorită peisajului și a faptului ca în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă.

2.2. Încadrarea în localitate

- *Terenul* este situat într-o zonă de deal și nu sunt necesare lucrări de sistematizare.
- *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este în intravilanul comunei Certeju de Sus, sat Hondol.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind circulația. Accesul pe parcela se face printr-un DJ 761, care nu este modernizat și nu are prospect de stradă. Fiind un drum județean nu are zone verzi și trotuare necesare circulației pietonale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent cu case de vacanță.

Relaționări între funcțiuni. În zonă există locuințe de vacanță sau de locuire permanentă. Funcțiunile de locuire și de turism nu sunt incompatibile.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă există rețea de alimentare cu apă și energie electrică.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință fâneată. Vor fi amenajate zonele verzi necesare.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi minim 2 mp/locuitor.

Principalele disfuncționalități.

- lipsa rețelelor edilitare de alimentare cu gaze naturale și canalizare
- lipsa trotuarelor și a zonelor verzi adiacente drumului

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă fără elemente de cadru natural care să fie puse în valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau alte riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă –Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție- În zonă nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu, care să impună măsuri de protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona are potențial turistic.

Potențialul turistic constă în elementele de peisaj. Zona este atractivă, deoarece este la cca. 20 km de municipiul Deva, este izolată, ferită de poluare și zgomot.

Aceste elemente au determinat numeroși investitori privați să își construiască case de vacanță în zona respectivă.

2.7. Echiparea edilitara

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la fosă septică IMHOFF;
- Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă;
- În zonă activează o firmă de salubritate pentru strângerea gunoierului, cu care beneficiarul va încheia contract.

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterea publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic nu a rezultat necesitatea amenajării terenului prin sistematizare pe verticală.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu PUG, amplasamentul este în intravilan, dar nu sunt reglementări pentru această zonă. Prin PUG este impusă necesitatea elaborării unui PUZ pentru această zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este într-o zonă fără forme de relief deosebite și fără alte elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect. Prin realizarea acestei investiții nu este afectat cadrul natural.

3.4. Modernizarea circulației.

Organizarea circulației. Accesul pe parcela se va face din DJ761.

Prin proiect se propune modernizarea acestui drum, astfel ca acesta să aibă prospectul de stradă de categoria a III-a, respectiv cu 2 benzi de circulație, zonă verde și trotuar pe un singur sens.

În incintă se propun parcaje pentru autoturisme. De asemenea se propun alei pietonale de acces la dotările turistice.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- Zonă construcții de turism;
- Zonă cu accesul auto;
- Zonă de trotuare și alei pietonale;
- Zone verzi amenajate;

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorica de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	350,00	5,77
2.	Zone verzi	-	-	4.740,44	75,56
3.	Alei pietonale si carosabile	-	-	1.168,56	18,67
4.	Fânață	6179,74	98,74	-	-
	Total	6.259,00	100,00	6.259,00	100,00

POT existent =0,00%

CUT existent =0,00

POT MAXIM = 30,00%

CUT MAXIM = 0,50

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă de la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la o fosă septică IMHOFF;
- Alimentarea cu energie electrică prin racordarea la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu caldură de la un șemineu electric;
- Alimentarea cu apă caldă de la un boiler electric;
- Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;

3.7. Protecția mediului

Activitatea de turism nu produce deșeuri care să afecteze mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

Apele uzate menajere vor fi colectate de o stație de epurare.
Gunoii menajer va fi strâns în pubele.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorilor.

Nu sunt obiective de utilitate publică. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investiției vor fi suportate exclusiv de investitori.

Pentru amenajarea drumului la prospectul de stradă de categoria a III-a, investitorul împreună cu Administrația locala vor stabili modul de realizare a acestei investiții.

4.CONCLUZII

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații, care pune în valoare un teren care să completeze zona turistică.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementările vor fi preluate în PUG.

Coordonator RUR,
arh.Armășescu Dumitru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan. Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii în proiectarea proiectului de execuție ceea ce privește:
 - amplasarea clădirii pe parcelă, corelat cu regimul de aliniere, distanțele față de vecinătăți;
 - regimul de înălțime, cota maximă la coamă și la streșină;
 - plastica arhitecturală, raportul gol-plin, tipul tâmplăriilor, gama coloristică;
 - modul de asigurare al utilităților;
 - materialele din care se realizează împrejmuirea;
 - indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

SECȚIUNEA I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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.
1. 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 studiată prin acest proiect nu se află într-o zonă expusă la asemenea riscuri.

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, apa, canalizare, căilor 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, surpări 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 se află într-o zonă 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 30%.

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.

Lucrările pentru amenajarea drumului se vor face exclusiv pe domeniul public.

CAPITOLUL 3

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

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

2. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de turism se înțelege: cabane, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic.

ART. 23 – Amplasarea față 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 respectă 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 față limita de proprietate este de 38,75 m.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

Cabanele vor fi amplasate în interiorul parcelei, iar distanțele până la limita terenului sunt:

Cabana 1

- 35,54 m față de limita de NORD-EST a limitei de proprietate
- 6,65 m față de limita de NORD-VEST a limitei de proprietate
- 20,69 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 52,04 m față de limita EST a limitei de proprietate.

Cabana 2

- 4,77 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 61,06 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 32,65 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 28,74 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Cabana 3

- 13,68 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 113,72 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 3,91 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 57,12 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Recepție

- 96,06 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 38,75 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 6,98 m față de limita de EST a limitei de proprietate

- 8,54 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Anexa va fi amplasată în interiorul parcelei, iar distanțele până la limita de proprietate sunt:

- 23,07 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 37,29 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 31,64 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 22,98 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art.615 din Codul Civil
Distanțele minime de amplasare sunt în conformitate cu avizul unității teritoriale de pompieri.

SECȚIUNEA 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.
4. 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.

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

Accesul pe parcela se va realiza din drumul județean DJ761.

ART. 26 – 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.

SECȚIUNEA 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 construcții turistice, 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
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să 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 apă și de canalizare.
Canalizarea se va racorda la o fosă septică IMHOFF.
Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.
Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, 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 suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, 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 electrică 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.

SECȚIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de D+P+E. H maxim zonă = 10 m.

Recepție

Înălțimea maximă la coamă = 7,00 m

Înălțimea maximă la streășină = 3,76 m

Anexa - demisol

Cabane

Înălțimea maximă la coamă = 7,00m

Înălțimea maximă la streășină = 3,76 m

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Pe amplasament sunt amenajate 6 parcaje conform Normativului.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2 mp/locuitor.

ART. 35 – Împrejurimi

Parcela de teren va fi împrejmuită pe toate laturile terenului. Împrejmuirea dinspre stradă va fi cu soclu din beton placat cu piatră naturală (travertin) și panouri din fier forjat și stâlpi metalici. Pe celelalte laturi ale parcelei de teren se vor realiza împrejurimi din panouri metalice din sârmă zincată prinse pe stâlpi metalici zincăți sau din panouri de beton. Înălțimea maximă a gardului va fi de 2,00 m.

CAPITOLUL 4

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.11 – Unități și subunități funcționale

1. **Funcțiunea propusă** prin PUZ este aceea de turism;

2. **Funcțiunile complementare zonei sunt:**

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. **Utilizări permise:** cabane, case de vacanță, construcții de turism, locuințe cu regim de înălțime D+P+E.

4. **Utilizări permise cu condiții:** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

5. **Interdicții temporare:** Nu sunt.

6. **Interdicții definitive** de construire în zonă:

- 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

SUBUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se propun subunități teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,50.

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

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	350,00	5,77
2.	Zone verzi	-	-	4.740,44	75,56
3.	Alei pietonale si carosabile	-	-	1.168,56	18,67
4.	Fâneță	6179,74	98,74	-	-
	Total	6.259,00	100,00	6.259,00	100,00

POT existent =0,00%
POT MAXIM = 30,00%

CUT existent =0,00
CUT MAXIM = 0,50

CAP. 5 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus în PUG-ul comunei Certeju de Sus.

Coordonator RUR,
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU




PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

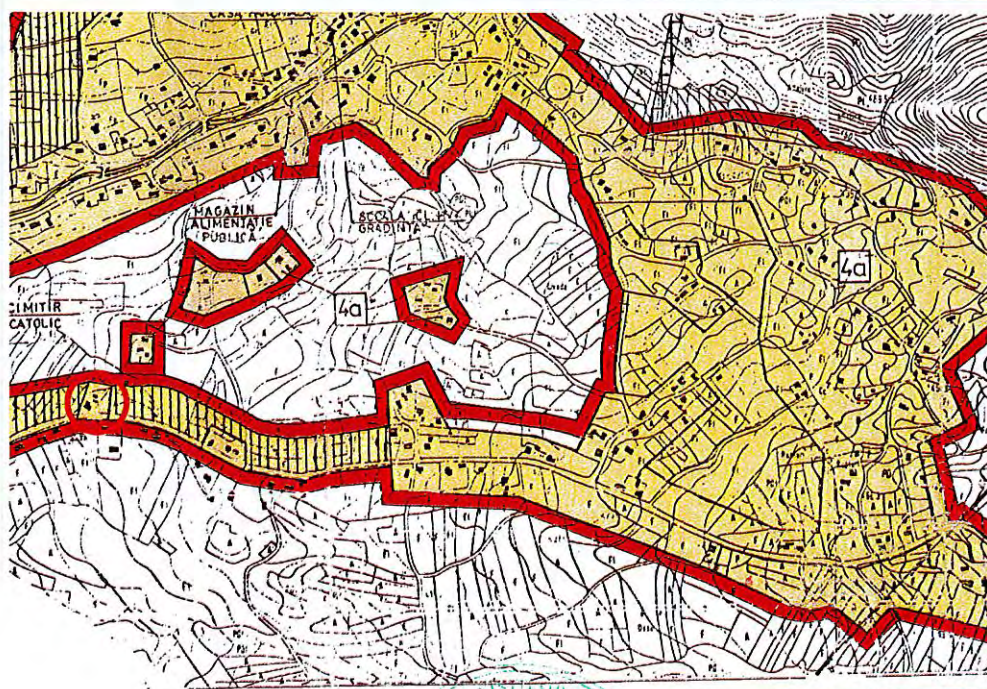
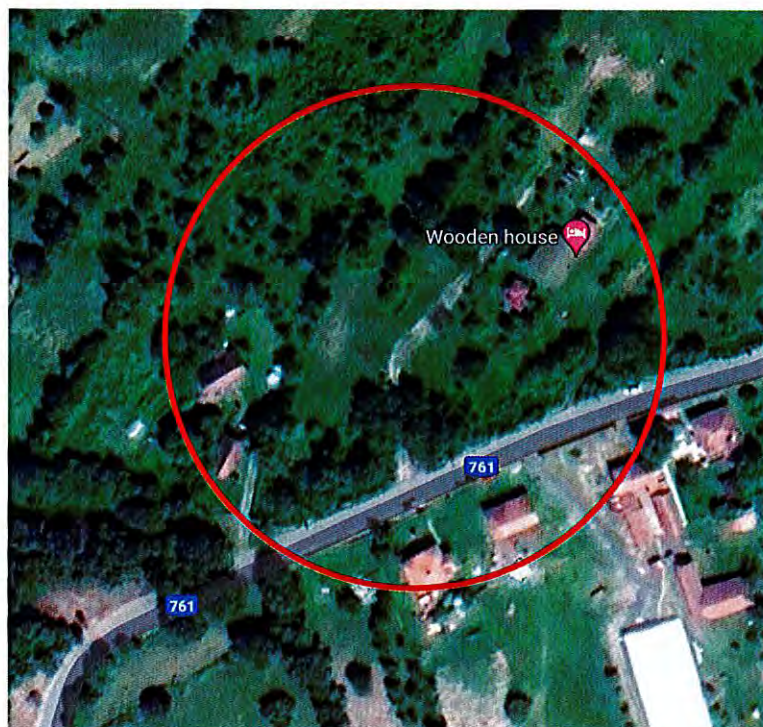
ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Amplasament: comuna Certeju de Sus, sat Hondol
- Beneficiar: CÂMPEANU MARIA - STELIANA
CÂMPEANU NICOLAE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		
Nr. crt.	Denumirea obiective utilitate publica, operatiunilor cadastrale si notariale si a investitiilot propuse	Evaluare estimativa a costurilor (LEI fara TVA)	Responsabilul finantarii	Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)
1.	Notarea in CF a modificarilor avizate prin PUZ: - trecerea terenului din categoria faneata in categoria de folosinta curti-construcții		CÂMPEANU MARIA STELIANA și CÂMPEANU NICOLAE	Termen preconizat Dupa aprobarea PUZ
2.	Obtinerea Autorizatiei de construire in baza prezentului PUZ aprobat si a Certificatului de Urbanism		CÂMPEANU MARIA STELIANA și CÂMPEANU NICOLAE	Termen preconizat Dupa aprobarea PUZ si depunerea documentatiilor DTAC
3.	Bransamente de lucrari la utilitati: - retea electrica – bransament la retea existenta in zona - retea apa– bransament la retea existenta in zona - retea canalizare-bransament la o fosă septică IMHOFF		CÂMPEANU MARIA STELIANA și CÂMPEANU NICOLAE	Termen preconizat Dupa obtinerea Autorizatiei de constructie
4.	Lucrari de executie a investitiei		CÂMPEANU MARIA STELIANA și CÂMPEANU NICOLAE	Termen preconizat Dupa obtinerea Autorizatiei de constructie



Coordonator RUR
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



LEGENDA



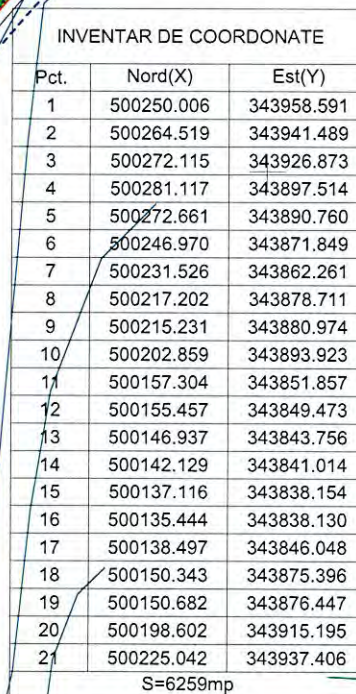
ZONA IN STUDIU



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC VEST PROIECT DESIGN SRL				BENEFICIAR	PROIECT nr.
				CAMPEANU MARIA-STELIANA CAMPEANU NICOLAE	119/2022
SPECIALITATE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh. ARMĂȘESCU DUMITRU			ZONA CONSTRUCȚII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. ARMĂȘESCU DUMITRU		DATA	TITLU PLANSA	NR PLANSA
DESENAT	ING. VLAZAN ADRIAN		2022	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1

Scara 1:500

Adresa imobil: Loc.Hondol,Jud.Hunedoara
intravilan



- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
 - LIMITA DE PROPRIETATE CARE FACE
 OBIECTUL PROIECTULUI
 - LIMITA ZONEI STUDIATE

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

ZONA DE PROTECTIE
LEA JT-2 METRI

CE VOR FI DEZAFECTATE

-extinderea rețelelor de canalizare si gaze naturale

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC VEST PROJECT DESIGN SRL				BENEFICIAR	PROIECT nr.
				CAMPEANU MARIA-STELIANA CAMPEANU NICOLAE	119/2022
SPECIALITATE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh. Armasescu Dumitru			ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Armasescu Dumitru		DATA	TITLU PLANSA	NR PLANSA
DESENAT	ing. Adrian Vlazan		2022	SITUATIA EXISTENTA	2

Plan de situatie

Scara 1:500

Adresa imobil: Loc.Hondol,Jud.Hunedoara
intravilan

Beneficiar:Campeanu Maria-Steliana
Campeanu Nicolae

Indicatori urbanistici:

POT existent =0,00 %

CUT existent =0,00

POT maxim admis =30,00%

CUT maxim admis=0,50

PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ, DRUM JUDEȚEAN 761
CU LATIMEA DE 6 m SI TROPUIAR PROPUȘ PE UN SINGUR SENS DE
CIRCULATIE DE 1 m SI ZONA VERDE 50 cm

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	500250.006	343958.591
2	500264.519	343941.489
3	500272.115	343926.873
4	500281.117	343897.514
5	500272.661	343890.760
6	500246.970	343871.849
7	500231.526	343862.261
8	500217.202	343878.711
9	500215.231	343880.974
10	500202.859	343893.923
11	500157.304	343851.857
12	500155.457	343849.473
13	500146.937	343843.756
14	500142.129	343841.014
15	500137.116	343838.154
16	500135.444	343838.130
17	500138.497	343846.048
18	500150.343	343875.396
19	500150.682	343876.447
20	500198.602	343915.195
21	500225.042	343937.406

S=6259mp

LEGENDA

- ZONA DE PROTECTIE LEA JT-2 METRI
- ALINIAMENT PROPUȘ
- LEA JT
- LIMITA DE PROPRIETATE CARE FACE OBIECTUL PROIECTULUI
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CLADIRI PROPUȘE
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE
- ZONE VERZI
- IAZ
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- FOSA SEPTICA IMHOFF

NOTA:

"Se va respecta distanta minima de 7 m, intre conductorul inferior al LEA si carosabil"

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1	Constructii propuse	-	-	350,00	5,77
2	Zone verzi	-	-	4740,44	75,56
3	Aleei pietonale si carosabile	-	-	1168,56	18,67
4	Faneata	6179,74	98,74	-	-
5	TOTAL	6259,00	100,00	6259,00	100,00

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC VEST PROIECT DESIGN SRL				BENEFICIAR	PROIECT nr.
				CAMPEANU MARIA-STELIANA CAMPEANU NICOLAE	119/2022
SPECIALITATE	NUME	SEMNTURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh. Armasescu Dumitru		1:500	ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Armasescu Dumitru		DATA	TITLU PLANSA	NR PLANSA
DESENAT	ing. Adrian Vlazan		2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	3

Scara 1:500

Beneficiar:Campeanu Maria-Steliana
Campeanu Nicolae

Adresa imobil: Loc.Hondol,Jud.Hunedoara
intravilan



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	500250.006	343958.591
2	500264.519	343931.489
3	500272.115	343926.873
4	500281.117	343897.514
5	500272.661	343890.760
6	500246.970	343871.849
7	500231.526	343862.261
8	500217.202	343878.711
9	500215.231	343880.974
10	500202.859	343893.923
11	500157.304	343851.857
12	500155.457	343849.473
13	500146.937	343843.756
14	500142.129	343841.014
15	500137.116	343838.154
16	500135.444	343838.130
17	500138.497	343846.048
18	500150.343	343875.396
19	500150.682	343876.447
20	500198.602	343915.195
21	500225.042	343937.406

S=6259mp

ZONA DE PROTECTIE
LEA JT-2 METRI

BRANSAMENT APA POTABILA

LEA JT

LIMITA DE PROPRIETATE CARE FACE OBIECTUL PROIECTULUI

LIMITA ZONEI STUDIATE

RACORD ENERGIE ELECTRICA

BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA

RETEA CANALIZARE

RETEA APA POTABILA EXISTENTA

RETELE NEUTILIZATE CE VOR FI DEZAFECTATE

RACORD APA POTABILA

SC VEST PROIECT DESIGN SRL

FOSA SEPTICA IMHOFF

Bloc masura protectie

NOTA:

"Se va respecta distanta minima de 7 m, intre conductorul inferior al LEA si carosabil"

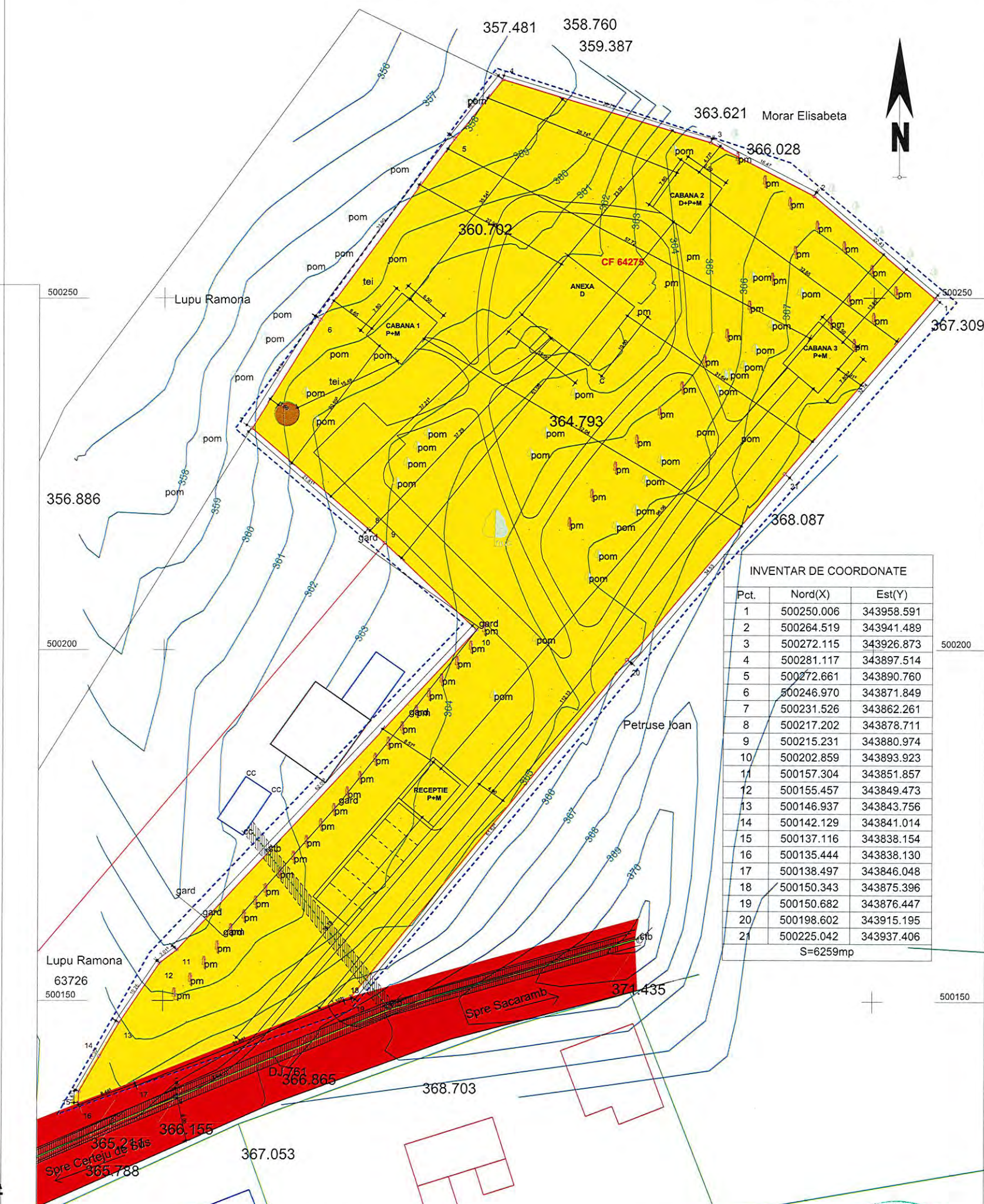


VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC VEST PROIECT DESIGN SRL				BENEFICIAR	PROIECT nr.
				CAMPEANU MARIA-STELIANA CAMPEANU NICOLAE	119/2022
SPECIALITATE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh. Armasescu Dumitru			ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Armasescu Dumitru		DATA	TITLU PLANSA	NR PLANSA
DESENAT	ing. Adrian Vlazan		2022	REGLEMENTARI EDILITARE	4

Scara 1:500

Beneficiar:Campeanu Maria-Steliana
Campeanu Nicolae

Adresa imobil: Loc.Hondol,Jud.Hunedoara
intravilan



LEGENDA

LIMITA DE PROPRIETATE CARE FACE
OBIECTUL PROIECTULUI

Terenuri din domeniul public al unitatilor
administrative publice judetene

Terenuri si constructii din proprietatea persoanelor fizice si juridice

LIMITA ZONEI STUDIATE

ZONA DE PROTECTIE
LEA JT-2 METRI

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC VEST PROIECT DESIGN SRL				BENEFICIAR CAMPEANU MARIA-STELIANA CAMPEANU NICOLAE	PROIECT nr 119/2022
				TITLU PROIECT ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	FAZA P.U.Z.
				TITLU PLANSĂ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	NR PLANSĂ
SPECIALITATE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500		
SEF PROIECT	arh. Armasescu Dumitru				
PROIECTAT	arh. Armasescu Dumitru		DATA		
DESENAT	ing. Adrian Vlazan		2022		

