

## PROIECT nr. 404 / 2022

### FAZA - P.U.Z.

Denumire proiect:

**Locuinta familiala si imprejmuire  
Mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, CF 73845  
si CF 78774, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**DAN Constantin si DAN Violeta Mirela  
ENESCU Liviu Alexandru**

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnaturi
4. Certificat de urbanism nr. 63 din 23.02.2022
5. Extras CF 73845, CF 78774
6. Aviz de oportunitate
7. Memoriu de prezentare
8. Regulament local de urbanism
9. Avize si acorduri conform Certificat de Urbanism

### B. PIESE DESENATE

- U00 Plan de incadrare in zona
- U01 Plan de situatie – Situatia existenta
- U02 Plan de situatie – Concept propus
- U03 Plan de situatie – Reglementari echipari edilitare
- U04 Plan de situatie – Proprietatea asupra terenurilor

## LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. POP Oliviu Marius



Arhitectura: arh. CINDEA Petru Emil

Coordonator RUR: arh. POP Oliviu Marius





Nr. 9683 din 31.01.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 63 din 23.022022

**În scopul emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE în vederea elaborării P.U.Z.:  
LOCUIŢĂ FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE**

Ca urmare a Cererii adresate de DAN CONSTANTIN şi DAN VIOLETA MIRELA cu domiciliul în judeţul Hunedoara, localitatea Brad, strada Iazului, bl.27, sc.2, et.2, ap.20, telefon/fax, e-mail înregistrată la nr. 9683 din 31.01.2022. Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în judeţul Hunedoara, localitatea Deva, Zona străzii Mihail Sadoveanu, FN, CF 73845, Nr. Cad. 73845 sau identificat prin PLAN DE SITUAŢIE. În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr 1 din 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 438/2015 modificată cu H.C.L. nr. nr.111/2016, modificată cu H.C.L. nr.490/2018. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Teren situat în intravilanul municipiului Deva.

Proprietar: DAN CONSTANTIN, ca bun comun DAN VIOLETA MIRELA

- Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- folosinţa actuală: Arabil intravilan

- destinaţie aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 15; Lmup15 subzona rezidenţială cu clădiri de tip urban; unde funcţiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuinţe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălţime, majoritar parter cu caracter urban. Funcţiuni complementare admise ale zonei: instituţii şi servicii publice, spaţii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

- reglementări ale administraţiei publice locale cu privire la obligaţiile fiscale: Conform HCL 494/2021, privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale, imobilul este situat în subzona B.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

**INFORMATII CONFORM REGLEMENTĂRILOR DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM NR.149  
DIN 1998, FAZA P.U.G., APROBATĂ CU HCL NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN HCL  
NR.438/2015, MODIFICATĂ CU HCL NR.111/2016, MODIFICATĂ CU HCL NR.490/2018:**

**UTR 15 - LMup - subzonă rezidenţială cu clădiri de tip urban propuse**

**A. Utilizări permise cu condiţii:**

*În subzona LMup vor fi permise următoarele:*

- locuinţe individuale, cuplate sau înşiruite, maxim P+2;

- completări, modernizări, refaceri şi extinderi; acestea nu vor depăşi înălţimea maximă de P+2;

- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor; afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;

- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;

### **1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **a) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se face cu îndeplinirea următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spații închise;

- Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure, pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă;

- În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea c-țiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare;

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

#### **b) Amplasarea față de drumurile publice**

- Amplasarea construcțiilor de locuințe, față de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii și H.G. nr.525/1996, republicată (Art.18);

#### **c) Amplasarea față de aliniament**

- Construcțiile se pot amplasa: pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent sau retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții și H.G. nr.525/1996, republicată (Art.23);

#### **d) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Autorizarea executării c-țiilor este permisă dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil; distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri; (H.G. nr.525/1996, republicată Art.24);

### **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **a) Accese carosabile**

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat; pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis; accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior;

#### **b) Accese pietonale**

- Autorizarea c-țiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale; 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; accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare; H.G. nr.525/1996, republicată Art.26;

### **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **a) Racordarea la rețelele tehnico edilitare**

- orice construcție nouă, destinată locuirii, se va autoriza numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, cheltuielile suprtându-se de beneficiar;

#### **b) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- extinderea sau mărirea capacităților rețelelor publice se realizează de către beneficiar;

### **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **a) Parcelare**

- Pentru a fi construibil un lot trebuie să îndeplinească următoarele condiții: front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea

parcele; H.G. nr.525/1996, republicată Art.30;

**b) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea executării c-țiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; H.G. nr.525/1996, republicată Art.31;

**c) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale;

**d) Procentul de ocupare al terenului**

- **pentru UTR 15 LMup maxim 35%** conform H.G. nr.525/1996, republicată Anexa 2 la Regulament;

**5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**a) Parcaje**

- Autorizarea c-țiilor se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public și cf. H.G. nr.525/1996, republicată Anexa 5;

**b) Spații verzi și plantate**

- Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor;

**c) Împrejuriri**

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri: împrejuriri opace, transparente, decorative sau gard viu - aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

**- Respectarea prevederilor Ordonanței Nr.43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor, Ordinului Nr.49/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și a prevederilor RGU pentru Accese carosabile și Accese pietonale;**

**- Se vor respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**

**Legea Nr.350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul**

**Art.31. pct (d):**

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT:**

**DENUMIRE OBIECTIV DE INVESTIȚII:**

**LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**

**(2) NECESITATEA OBTINERII UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE ÎN CONDIȚIILE PREZENTEI LEGI.**

**A. Se va respecta Ordinul nr.233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;**

**B. Potrivit Art.35 din Ordinul nr.233/26.02.2016:**

**Alin.(3) - după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) în Consiliul Local Deva, investitorul are obligația de a transmite în format tipărit și digital un exemplar din documentație la MDRAP - pentru preluarea în termen de 15 zile la Observatorul Teritorial Național;**

**Alin.(4) - piesele desenate aferente documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism aprobate se transmit la MDRAP - pentru preluarea la Observatorul Teritorial Național;**

**C. Potrivit Art.36, pct.(c), alin.(1) și (3) din Ordinul nr.233/26.02.2016: documentația se va**

întocmi de către specialiști atestați conform Legii, în ceea ce privește coordonarea și în privința secțiunilor specializate (ingineri drumuri, instalații, etc.)

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
În scopul emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE în vederea elaborării P.U.Z.:  
LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**

**Etapa I** - În vederea soluționării urbanistice este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ). Acesta se va elabora în urma unui **Aviz de oportunitate, emis de Arhitectul Șef din cadrul Primăriei Deva** și aprobat de Primarul municipiului Deva, pe baza unei solicitări scrise a beneficiarului și a documentației (piese scrise și piese desenate), potrivit art.32, alin.(2), (3) și (4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

**- Se vor obține avizele solicitate după emiterea unui Aviz prealabil de oportunitate favorabil -**

**Etapa II** - După obținerea Avizului de oportunitate, PUZ se va întocmi conform conținutului cadru aprobat prin Ord. nr.176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor Ordinului nr.21/N/2000, al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu respectarea regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea nr.110/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România. PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent se vor aviza de către:

- **Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara**
- **Aviz Tehnic de Amplasament emis de Apaprod Deva**
- **Aviz Tehnic de Amplasament emis de E-distribuție Banat**
- **Aviz Tehnic de Amplasament emis de Delgaz grid Deva**
- **Aviz Direcția Deva 2020 - Serviciul ADPP - Primăria Deva - pentru acces pe parcelă**
- **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "IANCU DE HUNEDOARA" al Jud. Hunedoara - pentru acces pe parcelă**
  - **Aviz ANIF**
- **Aviz emis de Arhitectul Șef al Municipiului Deva**
  - **Suport topografic actualizat**
- **Plan de Situație pe suport CD sau DVD, sistem de referință Stereo 70.**

Documentația se va aviza în Comisia Tehnică Locală de urbanism și amenajarea teritoriului, după care se va achita taxa RUR (Registrul Urbaniștilor din România) și se va aproba în Consiliul Local Deva, potrivit Legii nr.350/2001, cu completările și modificările ulterioare.

**NOTĂ:** Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat conform Ord. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism. Întreaga documentație PUZ (parte scrisă și parte desenate) se va prezenta în format electronic, fișiere de tip "pdf", iar planul de reglementări urbanistice și în format dwg, Stereo 70.

**Etapa III** - La întocmirea documentației faza DTAC se trece după aprobarea PUZ în Consiliul Local Deva cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia - **în urma solicitării unui nou Certificat de Urbanism.**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția

mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA, 330007, DEVA, str. Aurel Vlaicu, nr. 25, județul Hunedoara.** În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii **demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.** În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere** al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește **efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate**, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a **impactului asupra mediului**, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);  
a) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

b) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.A.D       D.T.O.E.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin C.U.:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind  securitatea la incendiu     protecția civilă

sănătatea populației d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

d.5) se vor anexa:

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)



f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire - Taxa pentru timbrul arhitecturii

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

Primar,  
Nicolae Florin Oancea



Secretar General,  
Florina Doris Visirin



Arhitect Șef,  
Raluca Lăzăruț



Achitat taxa de: **12,77** lei, conform Chitanței nr **7170** din **31.01.2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 24.02.2022

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

**Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar General,

Arhitect Șef,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73845 Deva

Nr. cerere	47289
Ziua	18
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare  
100120085359



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str M. Sadoveanu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73845	600	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>59081 / 16/12/2021</b>	
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARTE AUT NR 4084, din 13/12/2021 emis de Stef Ovidiu Ioan;	
B5	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) DAN CONSTANTIN, ca bun comun	
2) DAN VIOLETA-MIRELA	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

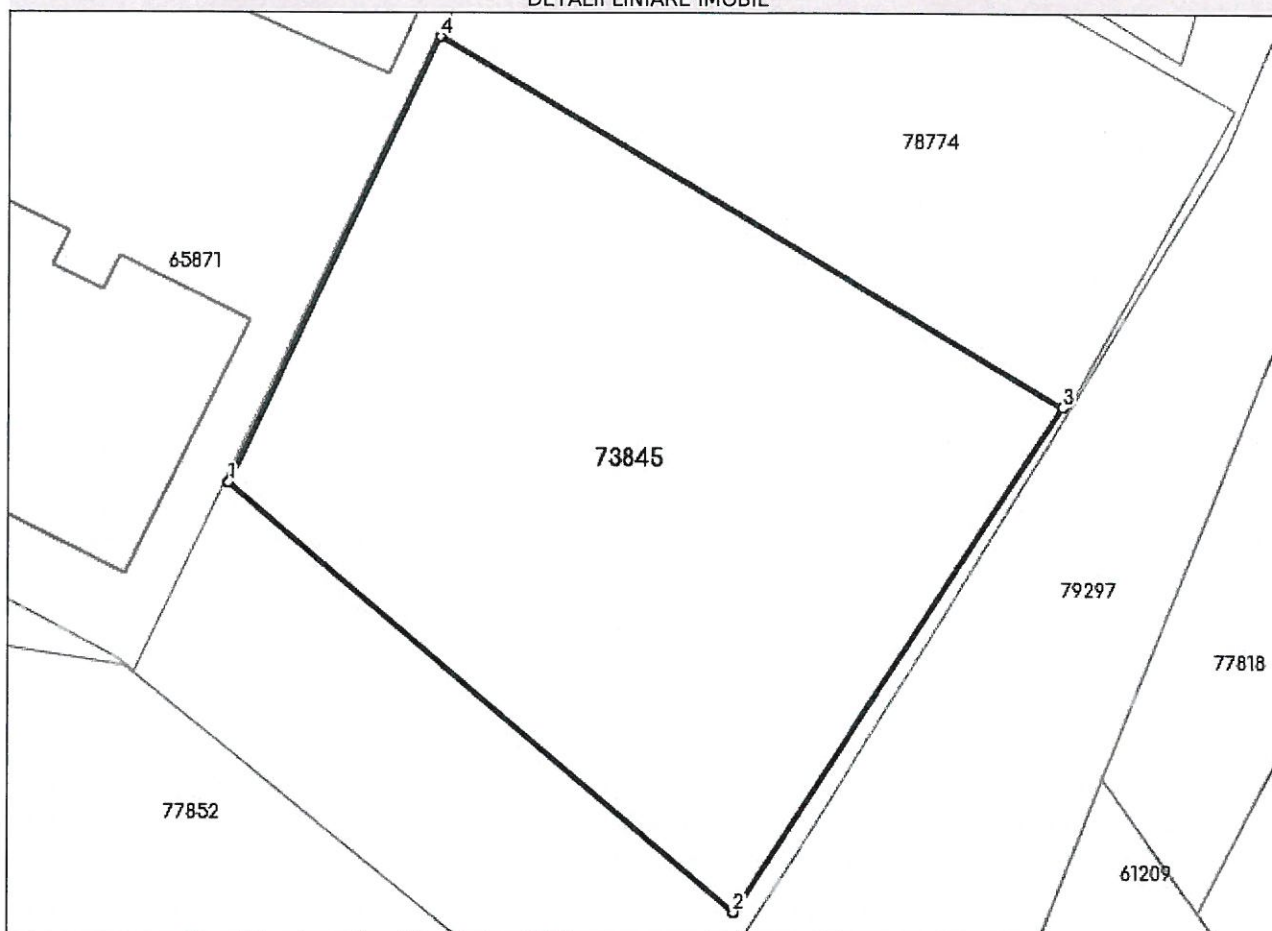
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73845	600	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	600	-	2	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	26.474
2	3	24.069
3	4	28.992
4	1	19.692

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

18/10/2022, 10:18



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78774 Deva

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str M. Sadoveanu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78774	400	Teren imprejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT IN TOTALITATE CU GARD DIN PLASA SI STALPI DIN LEMN

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40705 / 20/08/2021</b>	
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE DEZLIPIRE NR AUT 723 ȘI DOCUMENTAȚIE TOPO, din 19/08/2021 emis de Petruica Maria Cristina;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 78774 a imobilului cu numarul cadastral 78774 / UAT Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 73844 inscris in cartea funciara 73844;
<b>20998 / 04/05/2022</b>	
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. 572, din 02/05/2022 emis de Stoica Elena;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) ENESCU LIVIU-ALEXANDRU, căsătorit, bun propriu	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

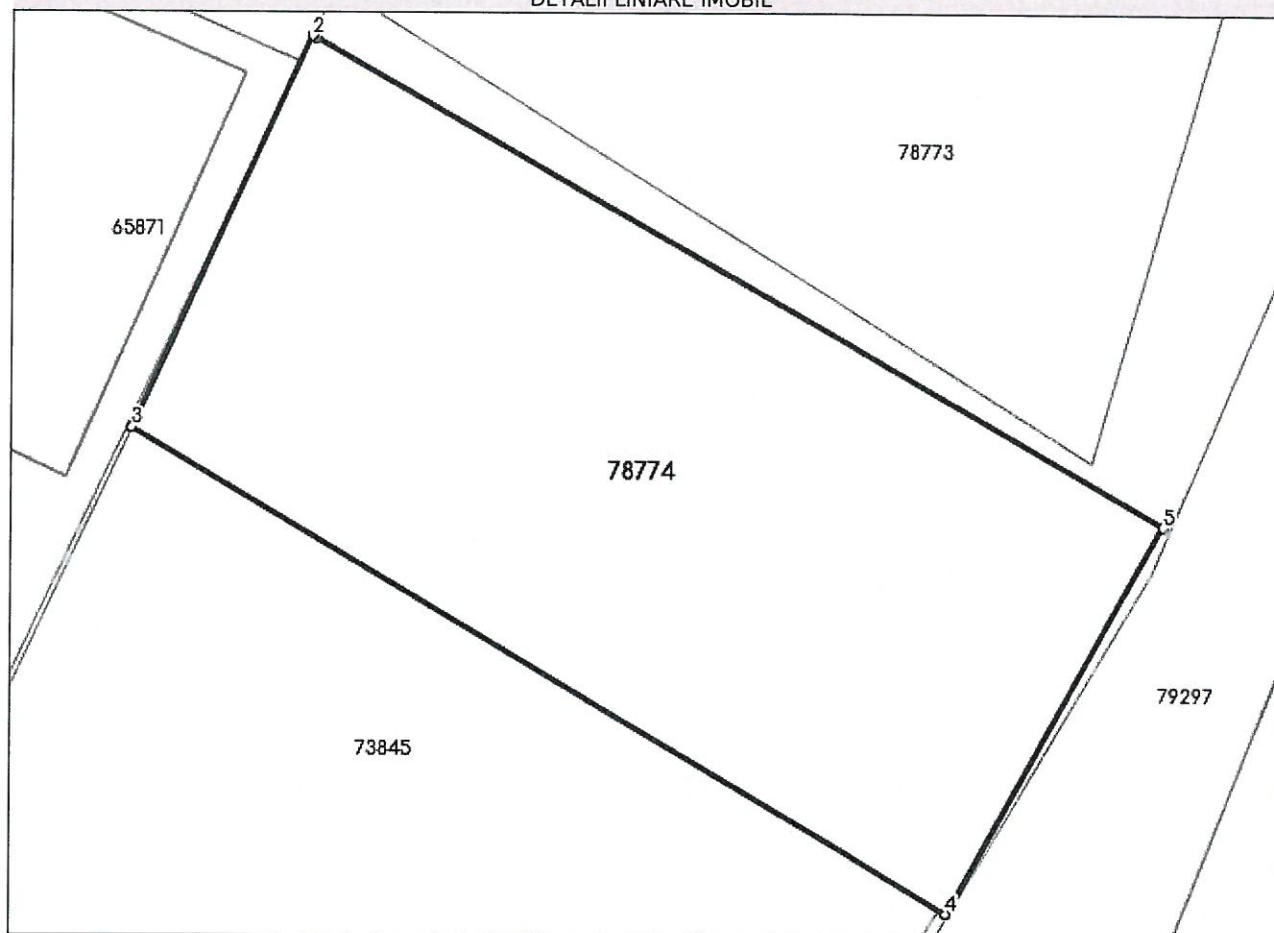
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78774	400	IMOBIL IMPREJMUIT IN TOTALITATE CU GARD DIN PLASA SI STALPI DIN LEMN

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	400	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.107
2	3	13.258
3	4	29.257
4	5	13.656
5	1	30.204

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

01/08/2022, 10:59

**FAZA - P.U.Z.**

**VOLUMUL I**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumire proiect:

**Locuinta familiala si imprejmuire**  
**Mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, CF 73845**  
**si CF 78774, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**DAN Constantin si DAN Violeta Mirela**  
**ENESCU Liviu Alexandru**

Intocmit,  
Arh. POP Oliviu



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### Denumirea lucrarii

**Locuinta familiala si imprejmuire**

#### Amplasament:

**Mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, CF 73845 si CF 78774, jud. Hunedoara**

#### Beneficiar:

**DAN Constantin si Violeta Mirela, ENESCU Liviu Alexandru**

#### Proiectant:

**Birou de arhitectura Pop Oliviu-Marius SRL**

#### Data elaborarii:

**Decembrie 2022**

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

### 1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor DAN Constantin si Violeta Mirela si ENESCU Liviu Alexandru, obiectivul solicitat este construirea a 2 locuinte individuale, pe un terenuri situate in intravilanul mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, avand o suprafata totala de 1000,00 mp.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a imobilului este teren arabil intravilan si este situat in UTR 15, subzona functionala Lmup15, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban ; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale sau

propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei : institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Pentru zona unde va fi amplasata constructia nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism sau programe de dezvoltare.

Constructia propusa se armonizeaza cu modul de locuire de tip urban - semiurban din zona, prin regimul de inaltime redus ( P+2E ). Cladirile propuse vor avea functiunea de locuire, se integreaza in zona studiata, de a lungul str. Mihail Sadoveanu fiind dispuse astfel de functiuni. Se propun platforme semicarosabila si imprejmuirea proprietatilor.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in intravilanul mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, CF 73845 si CF 78774, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de oportunitate eliberat de Primaria mun. Deva - Institutia Arhitectului Sef .

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata), documentatie faza PUZ, precum si studiu geotehnic pentru a determina geomorfologia terenului.

Documentatia, faza PUZ, a fost elaborata pentru o suprafata de 1000,00 mp.

#### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

#### 1.3.3. Date statistice

Nu exista.

#### 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **2.1.1. Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat cu suprafata de 1000,00 mp este situat in intravilanul mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, in zona sudica a municipiului, pe un drum de exploatare ramificat din str. Mihail Sadoveanu.

Accesul la teren se face de pe un drum de exploatare.

Loturile studiate au ca vecinatati:

- la nord - proprietate privata;
- la vest – proprietate privata;
- la sud – proprietate privata;
- la est – drum de exploatare acces.

Terenul este liber de constructii.

Categoria de folosinta a terenului studiat este de arabil intravilan.

#### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea de sud municipiului Deva, unde s-a dezvoltat o zona cu functiunea de locuire si aleator - servicii.

Zona nu este dezvoltata omogen nici din punct de vedere al suprafetelor loturilor, nici al regimului de inaltime, aliniamentelor sau nivelului rezidential.

Astfel, in aceasta zona se gasesc: locuinte minimale, locuinte cu standard ridicat, locuinte individuale cuplate, locuinte insiruite, vile, vile de lux ; locuire de tip urban semiurban, regim de inaltime parter pana la S+P+2+M.

Nici din punct de vedere al suprafetelor loturilor zona nu este omogena, aici gasindu-se atat loturi minimale cat si loturi cu suprafete foarte generoase.

#### **2.1.3. Potential de dezvoltare**

Zona studiata, desi este apropiata de zona deja mobilata urbanistic, prezinta inca potential prin divizarea loturilor foarte mari.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, in zona sudica a municipiului, pe un drum de exploatare ramificat din strada Mihail Sadoveanu.

### 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studiata este situata in partea sudica a municipiului Deva, insa in relatie apropiata cu str. Mihail Sadoveanu, care face legatura intre zona studiata si centrul municipiului.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, str. Mihail Sadoveanu a fost recent echipata cu toate utilitatile, dimensionate corespunzator dezvoltarii preconizate. Din pacate, servirea cu institutii de interes general cum ar fi : scoli, gradinite, cabinet medicale, banci si comert, nu s-a dezvoltat in aceeasi masura si este deficitara in zona.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Terenul prezinta o suprafata plana, fara nici o declivitate.

Conditii geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.

Pe teren nu au existat constructii sau activitati generatoare de poluare a solului.

Terenul nu prezinta riscuri naturale.

Elementele dominante ale cadrului natural, pentru intreaga zona sunt gradinile - predominant arabil si fanete.

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren este asigurat de pe str. Mihail Sadoveanu, pe un drum de exploatare neasfaltat - ce asigura in prezent accesul la parcela pe care urmeaza a fi construite locuintele.

Principalul aspect critic privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere este faptul ca drumul nu este asfaltat si nu corespunde normelor in vigoare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea de tip urban si semiurban cu locuinte individuale, alaturi de activitati agricole fiind vorba de terenuri exploatate agricol.

Relationarea intre functiuni – este necesara relationarea functiunilor de locuire cu cele de servicii .

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este specific unui cartier rezidential – respectiv cu  $POT \leq 35\%$  in general.

Datorita locuirii de tip semiurbane, spatiile verzi sunt asigurate de gradini si de amenajari peisagistice, pe alocuri.

Nu exista riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** exista retea de apa potabila pe str. Mihail Sadoveanu;
- **canalizare menajera:** in zona este retea de canalizare menajera pe str. Mihail Sadoveanu;
- **energie electrica:** pe str. Mihail Sadoveanu exista o retea de distributie energie electrica aeriana de joasa tensiune, precum si in apropierea terenului, pe lotul vecin;
- **gaze naturale:** exista retea in aceasta zona.

Pe amplasament nu exista la ora actuala nici un bransament la nici una din echiparile edilitare ale municipiului.

### 2.6.2. Principale disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate este lipsa retelelor de utilitati pe teren .

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita in zona de amenajarile din curtile locuintelor care sunt mai mult sau mai putin elaborate, prezente pe strada Mihail Sadoveanu, precum si pe celelalte strazi alea zonei studiate.

### 2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

**2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul.

**2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

**2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Administratia publica ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

### **Punctul de vedere al elaboratorului:**

- initiativa realizarii obiectivelor de investitii solicitate de beneficiari se incadreaza in tendinta de dezvoltare a zonei ca zona de locuit si nu numai.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Din analiza situatiei existente, din Avizul de Oportunitate si din documentatiile urbanistice aprobate in zona, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivul propus se poate realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Nu este cazul.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată are caracter urban - residential cu cadru natural parțial controlat.

Pe teren, în zona dorită a fi construită, nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație nu se intervine în organizarea circulației principale dar se propune ca este necesară amenajarea corespunzătoare și modernizarea drumului de acces la parcelă precum și prevederea unor parcaje dimensionate în concordanță cu capacitățile prevăzute.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală a lotului studiat va fi : **zona de locuire.**

Funcțiunile complementare propuse vor fi spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Poziționarea construcției propuse va genera un aliniment întrucât proprietățile învecinate nu sunt mobilate cu construcții fiind terenuri intravilane libere de construcții.

Regimul de înălțime al clădirii propuse este de D+P+E(M).

#### **Indicatorii propuși pentru terenul studiat :**

#### **CF 73845**

Suprafața teren : St = 600,00 mp ;

Suprafața construită : Sc = 80,39 mp ;

**POT = 35,00 %**

**CUT = 1,00**

**Bilant teritorial pentru terenul studiat:**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	80,39	13,39
Cirulatii pietonale si auto	-	-	110,49	18,45
Spatii verzi amenajate	-	-	409,12	68,16
Teren arabil	600,00	100	-	-
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>600,00</b>	<b>100</b>	<b>600,00</b>	<b>100</b>

**CF 76774**

Suprafata teren : St = 400,00 mp ;  
Suprafata construita : Sc = 85,45 mp ;

**POT = 35,00 %**  
**CUT = 1,00**

**Bilant teritorial pentru terenul studiat:**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	85,45	21,36
Cirulatii pietonale si auto	-	-	109,42	27,35
Spatii verzi amenajate	-	-	205,13	51,29
Teren arabil	400,00	100	-	-
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>400,00</b>	<b>100</b>	<b>400,00</b>	<b>100</b>

**3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**3.6.1. Alimentarea cu apa potabila**

Pe strada Mihail Sadoveanu este realizata reseaua de alimentare cu apa. Astfel, costurile cu racordul la retea si asigurarea, in consecinta, a apei pentru obiectivul propus va putea fi racordata in baza unui proiect de specialitate pe cheltuiala beneficiarului.



### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Reteaua de canalizare menajera este realizata pe strada Mihail Sadoveanu. Se propune realizarea extinderii retelei de canalizare in vederea racordarii celor 2 loturi studiate.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, pietonale si din sistemul de colectare al invelitorilor vor fi preluate de rigole .

### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va realiza din racordul municipalitatii.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatada constructiei propuse.

Aleile carosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

### 3.6.4. Retele de telecomunicatii

Zona este echipata cu retele de telecomunicatii de catre RomTelecom si de catre alti operatori de specialitate, iar obiectivul va fi bransat la aceste retele pe baza cererilor individuale.

### 3.6.5. Alimentarea cu gaz

Reteaua de gaz metan din zona este realizata si functionala . Constructia propusa va putea fi racordata la reseaua viitoare in baza unor proiecte de specialitate intocmite de un proiectant autorizat.

### 3.6.6. Instalatii termice

Nu este cazul.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, obiectivele se vor racorda la la reseaua de canalizare;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi - nu este cazul;
- organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja plantatii de pomi fructiferi si plantatii decorative.
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - nu este cazul;
- refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - vegetatia necontrolata, dezvoltata in mod haotic in prezent pe amplasament, va fi inlocuita de amenajari de tip urban;
- valorificarea potentialului turistic si balnear - nu este cazul;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore - nu face obiectul prezentei documentatii.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### Listarea obiectivelor de utilitate publica

#### **Constructie cu functiunea de locuire.**

- suprafata construita desfasurata propusa totala este de 165,84 mp.

#### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din domeniul public al municipalitatii – str. Mihail Sadoveanu;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

## 4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii Planului Urbanistic Zonal:

## **Construire locuinta individuala si imprejmuire.**

**-inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile PUG**

**-categoriile principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Investitiile propuse vor genera modernizarea si restructurarea urbanistica a zonei.

**-prioritati de interventie**

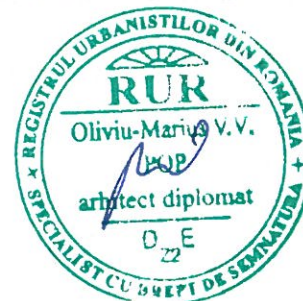
Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt :

- generarea unei zone cu caracter urban prin dezvoltarea unei zone de locuit;
- modernizarea drumului de acces ;
- extinderea retelelor de utilitati.

## **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:**

Prin realizarea obiectivului propus se va continua dezvoltarea de tip urban a zonei si va genera modernizarea infrastructurii rutiere si a retelelor utilitare.

**Intocmit,  
Arh. POP Oliviu**



## PROIECT nr. 404 / 2022

### FAZA - P.U.Z.

### VOLUMUL II

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire proiect: :

**Locuinta familiala si imprejmuire**  
**Mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, FN, CF 73845**  
**si CF 78774, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**DAN Constantin si DAN Violeta Mirela**  
**ENESCU Liviu Alexandru**

Intocmit,  
Arh. POP Oliviu

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1) Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

### **I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

1) Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

2) Se excepteaza de la prevederile alin. 1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

## **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- 2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

### **II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- 2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
- 3) Conditiiile de amplasare a constructiilor: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).
- 4) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita de 35 % - zona predominant rezidentiala (locuinte P, P+1, P+2 cu dotari aferente) , conform Anexei nr. 2 la RGU.

## II.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale - se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor locuintelor.

2) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice.

3) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

4) Autorizarea constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

5) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier.

6) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

b) Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

7) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.1

8) Fac exceptie de la prevederile alin. 7) constructiile care au fost cuprinse intr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

9) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

10) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. 1) vor fi pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pt locatari ;
- acces carosabil pt colectarea deseurilor menajere si pt accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25m vor avea o latime de minim 3,5m, iar pt cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pt manevre de intoarcere ;

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala(fundaturi) ;

- cele cu o lungime de 30m – o singura banda de 3.5m latime ;

- cele cu o lungime de 100m – minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pt manevre de intoarcere la capat.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.



5) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

6) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7) Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

b) Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

## II.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

1) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii :

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alineatului (2).

3) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

4) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate, sunt cele amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

5) Fac exceptie de la prevederile alin. 1) constructiile care au fost cuprinse intr-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

6) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

7) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## **II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3) Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :  
- cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

4) Din totalul locurilor de parcare pentru locuinte individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

5) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.

6) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

a) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

b) Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

7) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Nu este cazul.

**Intocmit,  
Arh. POP Oliviu**

