

PROIECT nr. 22 / 2023

FAZA - P.U.Z.

Denumire proiect:

ZONA SERVICII

**Com. Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa, C.F. 61250,
jud. Hunedoara**

Beneficiar:

COMUNA SARMIZEGETUSA

Proiectant:

Atelier Disimetria SRL

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.
J20/11/2022 07.07.2022
CUI 46545170



Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan



Proiect Nr. 22/2023
Faza – Plan Urbanistic Zonal
ZONA SERVICII

localitatea Sarmizegetusa, CF 61250, jud. Hunedoara

PROIECT nr. 22 / 2023

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect:

ZONA SERVICII

Com. Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa, C.F. 61250,
jud. Hunedoara

Beneficiar:

COMUNA SARMIZEGETUSA

Proiectant:

Atelier Disimetria SRL

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.
J20/1198/27.07.2022
CUI 46545170



Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pitu

Coordonator R.U.R.
Arh. Anca Botezan



Proiect Nr. 22/ 2023
Faza – Plan Urbanistic Zonal
ZONA SERVICII

localitatea Sarmizegetusa, CF 61250, jud. Hunedoara

BORDEROU GENERAL

PARTE SCRISA

Nr. Crt.	Denumire	Pagina
1	Foaie de capat	1
2	Borderou general	2
3	Introducere	3
4	Studiu actual al dezvoltarii	4
5	Propuneri de dezvoltare urbanistica	8
6	Concluzii	11

PARTE DESENATA

Nr. Crt.	Denumire	Simbol
1	Incadrare in zona	A01
2	Analiza situatiei existente	A02
3	Reglementari urbanistice - zonificare	A03
4	Reglementari edilitare	A04
5	Proprietatea asupra terenurilor	A05

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

ZONA SERVICII

Amplasament:

**Com. Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa, CF. 61250,
jud. Hunedoara**

Beneficiar:

COMUNA SARMIZEGETUSA

Proiectant:

Atelier Disimetria SRL

Data elaborării:

2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului, obiectivul lucrărilor constă în reglementarea unei zone de servicii, pe terenul situat în Judetul Hunedoara, localitatea Sarmizegetusa, aflat în intravilan, în domeniul privat al Comunei Sarmizegetusa, cu o suprafața de 609 mp conform actelor de proprietate.

Accesul se poate realiza din DC 86 și din Strada Copacului, adiacente laturilor de nord, respectiv de vest ale amplasamentului

INVENTAR DE COORDONATE		
Nr.	x	y
1	327008.1507	447933.6509
2	327012.7731	447895.5918
3	327025.7549	447895.5918
4	327028.2751	447919.2655
5	327031.5879	447927.4422
6	327016.7458	447931.3447
7	327008.1507	447933.6509
S = 609.00 mp		

Obiectivele cuprinse în tema sunt:

Amplasamentul este oportun funcțiunii propuse datorită poziției în cadrul localității, a accesibilității și a nevoilor populației din cadrul comunei. Se dorește reglementarea zonei în vederea realizării unei dotări publice cu funcțiunea de servicii din sfera cultelor.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in intravilan si avand categoria de curti constructii, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Certificatul de urbanism nr. 185 / 16.05.2022, emis de Consiliul Judetean Hunedoara.

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata) si documentatie faza P.U.Z.

Documentatia, faza P.U.Z., a fost elaborata pentru o suprafata 609.00 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 P.U.Z. aprobat prin Ordinul 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;

- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata.

- 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 are suprafata totala de 609.00 mp si este situat in intravilanul localitatii Sarmizegetusa la intersectia drumului comunal DC 86 (CF 60930) cu Strada Copacului (CF 60940) si apartine domeniului privat al COMUNEI SARMIZEGETUSA.

In prezent accesul la parcela care urmeaza sa fie reglementata este asigurat din DC 86.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- la nord DC 86, Mohor Neli – Cătalina;
- la est proprietate Zgarcea Ionel;
- la sud proprietate Miclean Ioana;
- la vest Strada Copacului, Toteştean Marioara.

Pe terenurile invecinate sunt construite cladiri cu regim de inaltime P-P+1, avand functiunea de locuinte si anexe ale acestora.

Categoria de folosinta a terenului studiat este curti constructii, intravilan.

Terenul se prezinta relativ neregulat in plan, cu o usoara declivitate spre zona centrala.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea vestica a localitatii Sarmizegetusa, ce prezinta dotari de tip locativ si intretinere drumuri comunale.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiată prezintă potențial de dezvoltare datorită accesibilității la o arteră decirculație de interes național (DN 68) care face legătura cu localitățile învecinate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii.

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

Amplasamentul studiat este situat in zona vestica a localitatii avand relatie apropiata cu principala circulatie din localitate, DC 86, care face legatura cu principalele dotari publice; si cu drumul de interes national DN 68, care face legatura cu localitatile invecinate. Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona este echipata cu retea de energie electrica, retea de alimentare cu apa si retea de canalizare menajera.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul prezinta o declivitate in zona centrala si are categoria de folosinta curti constructii. Conditiiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat. Terenul nu prezinta riscuri naturale.

2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren, in prezent, se realizeaza de pe terenul DC 86, incadrat in categoria de drum de interes local - strada Copacului. Terenul se afla in domeniul privat al Primariei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele functiuni din zona sunt locuinte si anexe ale acestora.

Relationarea intre functiuni – dotarea propusa este compatibila cu functiunile prezente in zona. Amplasarea unei zone cu dotari din sfera cultelor va raspunde nevoilor comunitatii locale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este eterogen cu P.O.T. variabil.

Fond construit: - pe parcelele adiacente exista constructii.

Zona necesita prevederea unor functiuni in corelare cu specificul si necesitatile contextului local, compus din loturi destinate locuirii.

Nu sunt identificate 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;
- **canalizare menajera:** exista retea de canalizare menajera;
- **energie electrica:** : exista retea de energie electrica si iluminat public in zona;
- **gaze naturale:** nu exista retea de gaze naturale.

Pe amplasament nu exista la ora actuala utilitati ce pot fi folosite ca atare.

2.6.2. Principale disfunctionalitati

Circulatii:

-Accesul in prezent se realizeaza in mod necorespunzator de pe terenul DC 86, incadrat in prezent in categoria de drum de interes local. Terenul se afla in domeniul privat al Primariei.

Prioritati circulatii:

-Reglementarea accesului pe amplasament si a circulatiilor din cadrul terenului.

Spatii plantate:

-Vegetatia crescuta in mod necontrolat in cadrul amplasamentului.

Prioritati spatii plantate:

-Reglementarea de zone verzi in concordanta cu dotarile propuse.

Edilitare:

-Imobilul nu este racordat la retele edilitare.

Prioritati edilitare:

-Racordarea la retelele edilitare existente in zona

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Propunerea de reglementare urmareste corelarea functiunii propuse pe amplasament, cu nevoile de siguranta, intimitate si confort ale locuintelor din vecinatate, prin amplasarea de spatii verzi amenajate cu rol de tampon vizual si fonic, astfel incat activitatea desfasurata in cadrul terenului reglementat sa nu afecteze vecinatatile.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale sau antropice 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

Imobilul face parte din Parcul Natural Geoparcul Dinozaurilor Tara Hategului potrivit HGR nr. 2.151/2004. Deasemenea obiectivul este situat in imediata apropiere a sitului (zona de protectie) a Colonia Ulpia Traiana Augusta Dacica Sarmizegetusa. Concomitent cu elaborarea documentatiei P.U.Z. s-a realizat studiul geotehnic anexat documentatiei, documentatia topografica pentru aviz O.C.P.I. si Certificat de Descarcare Arheologica.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica, 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 dezbatere publica.

Punctul de vedere al elaboratorului:

Investitia va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu o dotare publica, avand functiunea de servicii din sfera cultelor. Prin natura reglementarii propuse, comunitatea locala va beneficia de pe urma investitiei. Insertia se va integra in caracterul contextului existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente se pot extrage urmatoarele:

Obiectivul propus se poate realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare si a conditiilor din avize.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

La data prezenta, UAT Sarmizegetusa nu detine Planul urbanistic general, aprobat, in termen de valabilitate.

Potrivit art.65 alin.(1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completari ulterioare:

" In absenta Planului de amenajare a teritoriului judetean si a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrari tehnico-edilitare, precum si alte investitii urbane numai in baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii cu respectarea regulamentului general de urbanism "

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter specific rural, unde functiunea predominanta este locuirea individuala, pe o trama urbana eterogena, cu fond construit redus, raportat la suprafetele parcelelor, aspect determinat de activitatile comunitatii locale, concentrate in special in sfera agricola.

Zona de servicii propusa pe amplasament se va concentra pe valorificarea si recuperarea cadrului natural alterat, urmarind nevoile comunitatii locale.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In urma analizei contextului, se propune trecerea in domeniul public a unei suprafete de 45mp – teren pe care se propune modernizarea circulatiilor pietonale adiacente amplasamentului si amenajarea cu trotuare amenajate, cu zone verzi si platforme de acces in incinta. Pe lot se propune amenajarea cu acces carosabil si pietonal, o platforma semicarosabila aferenta accesului auto cu locuri de parcare si zone verzi amenajate pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, conform extrasului C.F. 61250.

Necesarul de parcaje din incinte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și în concordanță cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Acestea se dimensionează conform Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997, cap. IV.6.2.2. Geometria platformelor de staționare descris în tabelul 6.2.2. Dimensiuni și unghiuri ale locurilor de parcare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală a zonei studiate va fi: **ZONA SERVICII**

Funcțiuni admise: servicii și echipamente publice din sfera cultelor.

Funcțiunile complementare propuse vor fi: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Utilizări interzise: depozitare de deseuri în afara spațiilor special amenajate conform, normelor de protecția mediului în vigoare.

În vederea protejării patrimoniului arheologic, se instituie:

- Utilizări permise: pasunat, aratura puțin adâncă și cercetare arheologică;
- Interdicții temporare: în cazul intervențiilor în sol și subsol, lucrările se vor executa cu supraveghere arheologică după obținerea Avizului favorabil emis de Direcția Județeană pentru Cultură, la faza D.T.A.C.

Parcela reglementată va avea indicatori urbanistici maxim admisi **P.O.T. maxim - 30 % și C.U.T. maxim - 0.3.**

Regimul de înălțime maxim admis este **P, Hmax 5.00 m, masurați de la cota +0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.**

Parcela se va organiza astfel:

- **Zona edificabilă** se identifică prin următoarele retrageri față de limitele de proprietate:
 - 6.90 m față de aliniamentul la DC 86;
 - 2.00 m față de limita estică;
 - 2.60 m față de limita vestică;
 - 5.00 m față de limita sudică.
- **platforme carosabile**

Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de destinația și suprafața desfasurată a construcției propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- **zone pietonale** – trotuare de gardă, platforme pietonale;

- **zona verde** – Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează: suprafața de zona verde va respecta minim 35% din suprafața terenului.

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA SERVICII							
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
609 mp	Constructii	0	0%	max. 183	max. 183	max. 30%	0.30
	Carosabil / Pietonal	0	0%	max. 213 mp		max. 35.00%	
	Spatii verzi	609 mp	100%	min. 213 mp		min. 35.00%	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face prin bransament de la rețeaua stradală. Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Strada Copacului.

Apele pluviale provenite de pe platforma și trotuar se vor dirija gravitațional către rigola stradală deschisă existentă de pe drumul comunal.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existentă pe drumul comunal 86 (CF 60930). Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane de la stalpul din zona amplasamentului până la celelalte tablouri electrice generale poziționate în construcția propusă.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrări se proiectează de un proiectant de specialitate autorizat și se realizează de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.4. Rețele de telecomunicații

Prin implementarea investiției se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la rețele.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

Nu se va realiza alimentarea cu gaz.

3.6.6. Instalatii termice

Se va asigura incalzirea si ventilarea tuturor spatiilor interioare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- 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, consolidarii de maluri, plantari de zone verzi - nu este cazul;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana – zona studiata, incadratadin tipologia municipilor cu functiuni complexe si dotari cu rol teritorial, se va reglementa ca zona rezidentiala si servicii;
- valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore - zona este echipata edilitar cu retele de energie electrica, apa rece si canalizare menajera.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiective de utilitate publica:

- Asigurarea utilitatilor pentru parcela reglementata.
- Trecerea in domeniul suprafete de 45mp – teren pe care se propune modernizarea circulatiilor pietonale adiacente amplasamentului si amenajarea cu trotuare amenajate, pentru asigurarea profilelor transversale propuse prin prezenta documentatie.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

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

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri proprietate privata de interes local;
- terenuri proprietate publica de interes local.

4. CONCLUZII

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

Loc. Sarmizegetusa, nr. cad. 61250, jud. Hunedoara

- **inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii ca zona culte si de servicii.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunile existente in zona.

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

Investitiile propuse urmaresc directiile de dezvoltare trasate prin P.A.T.J. si vor genera imbunatatirea fondului construit al zonei .

- **prioritati de interventie**

- dezmembrarea terenului ce se intentioneaza a fi tercut in domeniul public
- asigurarea utilitatilor pe terenul reglementat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Prin realizarea obiectivului propus se va genera dezvoltarea zonei cu functiuni de servicii, complementar specificului local, ce va raspunde nevoilor comunitatii.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.:
Arh. Anca Botezan



PROIECT nr. 22 / 2023

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire proiect:

ZONA SERVICII

Com. Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa, C.F. 61250,
jud. Hunedoara

Beneficiar:

COMUNA SARMIZEGETUSA

Proiectant:

ATELIER DISIMETRIA SRL

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.
J20/1198/27.07.2022
CUI 46545170



Intocmit,

Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R.

Anca Botezan



I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general 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.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul situat în intravilanul localității, în zona vestică, adiacent DC 86, C.F. nr. 61250.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat, situat în intravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament pentru zona funcțională : **ZONA SERVICII**.

Amplasamentul se află în zona de protecție a sitului arheologic Colonia Ulpia Traiana Augusta Dacica Sarmizegetusa, cod LMI HD-I-s-A-03205, cod RAN 91063.01.

Funcțiuni admise: servicii și echipamente publice din sfera cultelor.

Funcțiunile complementare propuse vor fi: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Utilizări interzise: depozitare de deseuri în afara spațiilor special amenajate conform, normelor de protecție a mediului în vigoare.

În vederea protejării patrimoniului arheologic, se instituie:

- Utilizări permise: pasunat, aratura puțin adâncă și cercetare arheologică;
- Interdicții temporare: în cazul intervențiilor în sol și subsol, lucrările se vor executa cu supraveghere arheologică după obținerea Avizului favorabil emis de Direcția Județeană pentru Cultură, la faza D.T.A.C.

Regimul de înălțime al clădirii propuse este de maxim P.

Înălțimea maximă admisă 5.00 m, măsurată de la cota 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « ZONA SERVICII ».

3) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6) Pe teren se propune realizarea unei capele cu regim de înălțime maxim admis P (parter), cu funcțiunea de servicii din sfera cultelor.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executării construcției este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării funcțiunii zonei, stabilită prin documentația de urbanism, faza P.U.Z. prezentă.

3) Condițiile de amplasare a construcțiilor cu destinația propusă, ce fac parte din categoria construcțiilor culte și servicii sunt în zone nepoluante, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice și vibrații.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 30 % stabilită prin prezenta documentație.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale - se recomandă evitarea orientării spre nord a spațiilor de servicii.

2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) trotuare amenajate, cu zone verzi și platforme de acces în incintă;
- b) platforme semicarosabile și parcaje.

3) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.

4) Interdicții temporare: în cazul intervențiilor în sol și subsol, lucrările se vor executa cu supraveghere arheologică după obținerea Avizului favorabil emis de Direcția Județeană pentru Cultură, conform propunerilor din Raportul de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei.

5) Autorizarea executării construcției cu funcțiuni culte și de servicii este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și apelor, delimitate conform legii.

6) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de servicii din sfera cultelor se înțelege: spații de tip capela mortuară și echipamente publice.

7) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Se va respecta retragerea față de aliniament a construcțiilor învecinate conform planșei *Reglementări urbanistice* din documentația P.U.Z., respectiv:

- Retragere 6.90 m față de aliniamentul la DC 86;
- Retragere 2.00 m față de limita estică;
- Retragere 2.60 m față de limita vestică;
- Retragere 5.00 m față de limita sudică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1) cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- 3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.
- 5) Accesul la teren ce face obiectul documentației se realizează de pe DC86, respectiv Strada Copacului.
- 6) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțeleg ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.
- 7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, platforme semicarosabile, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.
- 9) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.
- 2) Extinderile de rețele sau marile de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- 3) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 4) Alimentarea cu apă rece se realizează de la rețeaua locală.
- 5) Racordul pentru energie electrică se realizează de la rețeaua existentă.
- 6) Evacuarea apelor uzate se realizează prin rețeaua locală.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

- 1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în următoarele prevederi:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - 2) Autorizarea executării construcțiilor 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 conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune că fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.
- Conform prezentului regulament de urbanism regimul de înălțime a construcției pe terenul studiat va fi maxim P (parter).
- 3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
 - 4) 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.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara 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 decătre primari, conform legii.
- 3) Se vor amenaja 5 (cinci) locuri de parcare în funcție de suprafața desfășurată a construcției.
- 4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- 5) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, împotriva zgomotului și a umidității.
 - b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 6) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- 7) Pe latura de Est a capelei, unde pentru protecție sanitară, se va realiza o împrejmuire din zidărie de BCA cu H_{max}=2,00m, dublată de o perdea de protecție din vegetație înaltă - Thuja Columna.

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- 1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- 2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.
- 2) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de

amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

4) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se instituie **ZONA SERVICII** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: servicii și echipamente publice din sfera cultelor.

Funcțiunile complementare propuse vor fi: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Utilizări interzise: depozitare de deseuri în afara spațiilor special amenajate conform, normelor de protecția mediului în vigoare.

În vederea protejării patrimoniului arheologic, se instituie:

- Utilizări permise: pasunat, aratura puțin adâncă și cercetare arheologică;
- Interdicții temporare: în cazul intervențiilor în sol și subsol, lucrările se vor executa cu supraveghere arheologică după obținerea Avizului favorabil emis de Direcția Județeană pentru Cultură, la faza D.T.A.C.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

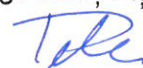
ZONA SERVICII. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULAȚII SEMICAROSABILE, SPAȚII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE ȘI CAROSABILE, PARCAJE, LOCURI DE JOACĂ

Zona reglementată va avea următoarele caracteristici:

- suprafața construită maximă 183 mp;
- P.O.T. maxim = 30%;
- C.U.T. maxim = 0.3;
- Funcțiuni complementare admise: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje și împrejurimi proprietați.
- Regimul de înălțime maxim admis este **P**, Hmax **5.00 m**, măsurati de la cota **±0.00** a construcțiilor până la nivelul cornisei.

Intocmit,

Arh. Stag. Ionuț Pițu



Coordonator R.U.R.:

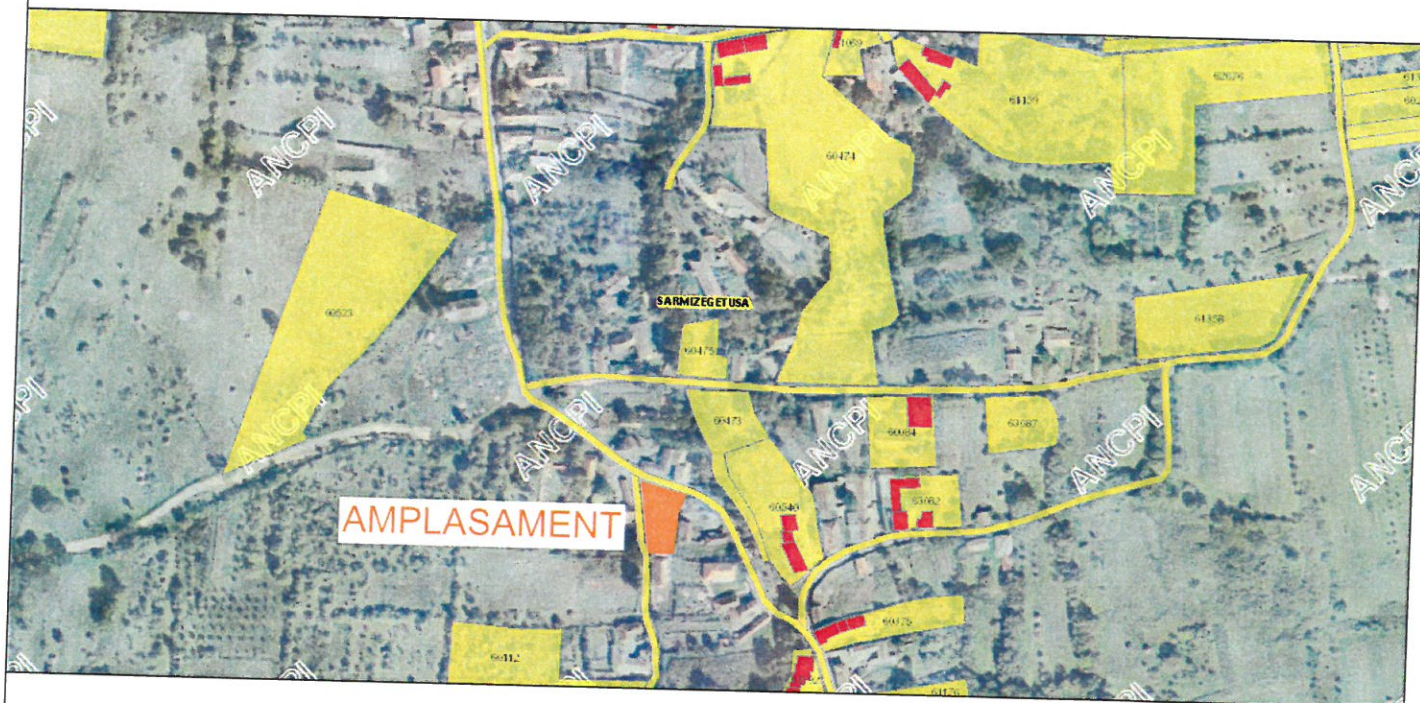
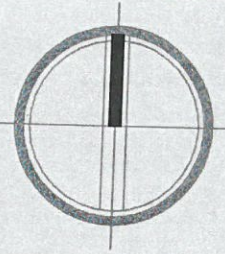
Arh. Anca Botezan



P.U.Z. ZONĂ SERVICII

Comuna Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa,
CF 61250, jud. Hunedoara

Incadrarea in zona



ARHITECTURA • DESIGN INTERIOR • URBANISM			VERIFICATOR		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA
DiAsimetria 007196/2022 CUI 40548370 0722543142 Serv. Arh. Urbanismului, Str. Muz. nr. 8, ap. 52, Jud. Hunedoara			EXPERT					NR. / DATA
			Beneficiar:					
			COMUNA SARMIZEGETUSA					
			Comuna Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa, Str. Principală, nr. 4, jud. Hunedoara					
			Proiect nr.					
			22 / 2023					
			Titlul proiectului:					
			ZONĂ SERVICII					
			Comuna Sarmizegetusa, sat Sarmizegetusa, CF 61250, jud. Hunedoara					
			Faza:					
			P.U.Z.					
			Plansa nr.					
			A01					
			INCADRAREA IN ZONA					

specificatie	nume	semnatura
sef proiect	arh. Anca BOTEZAN	
proiectat	arh. stag. Ionuț PIȚU	
desenat	arh. stag. Ionuț PIȚU	

Data:	Scara:	Titlul plansei:
2023		