

HOTĂRÂREA nr. ____ / 2026

cu privire la însușirea Raportului informării și consultării publicului nr.15891/06.10.2025 și aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**”

Consiliul local al orașului Călan, întrunit legal în ședința ordinară din data de ____/2026;

Analizând proiectul de hotărâre nr.____/2026 cu privire la însușirea Raportului informării și consultării publicului nr. 16465/04.06.2025 și aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**”, inițiat de Primarul orașului Călan;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.23/28/31.03.2026 al Primarului orașului Călan;
- raportul de specialitate nr.____/29/2026 al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului;
- avizul favorabil nr.____/60/2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local Călan pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

- Avizul de oportunitate nr. 15016 din 05.12.2024 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**”, emis de către Primarul orașului Călan;

- Avizul nr.02 din 06.10.2025 pentru P.U.Z. „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**” emis de către Primarul orașului Călan;

- Avizul nr.2 din 05.02.2026 pentru P.U.Z. „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**” emis de către Consiliul Județean Hunedoara, Direcția Arhitect-Șef;

- Raportul informării și consultării publicului nr.15891/06.10.2025, cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**”, cu beneficiari: **Babaci Nelu Adrian, Babaci Diana Corina și Tătulea Doru Cosmin**;

- Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent - proiect nr.214/2024 pentru „**Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**” elaborată de **SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL**, coordonator RUR arh. **Pop Oliviu**;

Constatând că s-a îndeplinit procedura de publicitate și transparență decizională în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de prevederile:

- art.2 alin.(2) și art.23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.25 alin.(1), art.47, art.48 și art. 56, alin.(6), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art.10, art. 11 și art.12 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. c) coroborat cu art.129 alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e), și art. 196 alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 15891/06.10.2025, însoțit de punctul de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului nr. 6634/25.03.2026, cu privire la PUZ și RLU aferent proiectului nr. 214/2024, „**introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe**”, având următorul beneficiar: **Babaci Nelu Adrian, Babaci Diana Corina și Tătulea Doru Cosmin**, cuprins în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent proiectului „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”, conform proiectului nr. 214/2024 elaborat de SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL, coordonator RUR arh. Pop Oliviu, în baza Avizului nr. 2 din 05.02.2026, emis de Arhitectul Șef al Consiliului Județean Hunedoara, și a Raportului informării și consultării publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U nr. 15891 din 06.10.2025, în vederea încadrării imobilelor cu extrasele de carte funciară nr. 67577, nr. cadastral 67577 având suprafața de 2.562 mp, nr. 67576, nr. cadastral 67576 având suprafața de 2.000 mp – terenuri situate în intravilan, cuprins în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” aprobat prin prezenta hotărâre au obligația de a realiza pe cheltuiala proprie extinderea rețelelor de utilități în conformitate cu soluțiile date de administratorii acestora și realizarea drumului de acces.

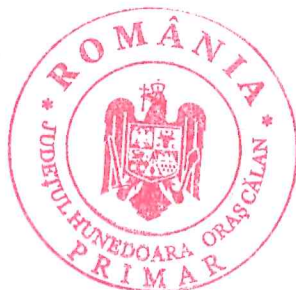
Art.4. Termenul de valabilitate al prezentei documentații, P.U.Z. și R.L.U aferent „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” este de 5 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în termenul stabilit de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al orașului Călan și prin publicare pe pagina de internet a Primăriei orașului Călan și se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului orașului Călan, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, precum și beneficiarilor.

Călan,
31.03.2026

Inițiator,
Primarul orașului Călan,
Adrian Filip Iovănesc



Avizat pentru legalitate,
Secretar general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan

RAPORTULUI INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Pentru documentația PUZ și RLU aferent: „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”, nr. 15891/06.10.2025

însoțit de

Punctul de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului
cu privire la
Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” generat pe tererurile situate în extravilanul orașului Călan din CF nr. 67577 și CF nr. 67576

Beneficiari: **BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA și TATULEA DORU COSMIN;**

Inițiator,
Primarul orașului Călan
Iovănesc Filip Adrian



Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
ORAȘUL CĂLAN

str. Gării, nr. 1, Călan, 335300; e-mail: primariacalan@yahoo.com,
site: www.primariacalan.ro, tel./fax: 0254-730223, 0254-732954

SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 15891/06.10.2025



AVIZAT
PRIMAR
Adrian Filip IOVĂNESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Pentru documentația PUZ și RLU aferent:
**”INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 31.12.2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și HCL nr. 101/ 2011 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului orașului Călan.

OBIECT: *Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent: „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”* - proiect nr. 214/2024;

BENEFICIAR: BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA și TATULEA DORU COSMIN;

PROIECTANT: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu calendarul procesului stabilit în documentul de planificare.

Acte eliberate de autoritățile administrației publice locale ale orașului Călan:

- Certificat de urbanism: Nr. 22 din 22.02.2024
- Avizul de oportunitate: Nr. 15016 din 05.12.2024

Autoritatea publică locală cât și investitorul au întocmit Calendarul de informare și consultare a publicului în privința elaborării PUZ- „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”, în extravilan, aparținând Orașului Călan, unde au fost prevăzute etapele reglementate de Ordinul 2701/ 2010, după cum urmează:

ETAPA 1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare - privind intenția de elaborare PUZ.

1.a. Anunțul privind intenția de elaborare PUZ, prin care publicul este informat cu privire la intenția de elaborare a PUZ-ului, precum și asupra posibilității publicului de a transmite sugestii, observații și opinii a fost afișat atât la fața locului cât și la avizierul Primăriei Orașului Călan.

1.b. Investitorul, conform prevederilor legale a afișat anunțul privind intenția de elaborare PUZ, prin care publicul este informat cu privire la intenția de elaborare a PUZ-ului, precum și asupra posibilității publicului de a transmite sugestii, observații și opinii, prin amplasarea de panouri pe teritoriul zonei studiate conform anexei 1 din Ordinul 2701/2010, precum și prin publicarea unui anunț în ziarul local.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observații și propuneri sunt următoarele: formularea și redactarea în scris a obiecțiunilor cu privire la PUZ, acestea urmând a fi adresate persoanei însărcinate cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei Orașului Călan, respectiv Ing. Aureliu Bruzan.

Pana în data de 14.10.2024 nu au existat persoane interesate de studierea propunerii sau propuneri de modificare a documentației.

A fost întocmit raportul informării și consultării publicului cu privire la intenția de elaborare PUZ și RLU aferent „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”

ETAPA 2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

În cadrul căreia persoanele interesate puteau consulta documentația și transmite observații cu privire la documentele și propunerile preliminare PUZ. S-a desfășurat în perioada 07.06.2025 - 21.06.2025. În cadrul acestei etape informarea și consultarea s-a făcut în următoarele modalități:

2.a. În data de 07.06.2025 la avizierul de la sediul Primăriei Orașului Călan, precum și pe pagina de internet a acesteia, a fost afișat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ, dând posibilitatea celor interesați de a consulta și transmite observații cu privire la documentele și propunerile PUZ.

2.b. conform prevederilor legale, anunțul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a fost afișat de investitor în data de 07.06.2025, pe panouri rezistente la intemperii într-un loc cu vizibilitate din zonă.

2.c. Investitorul privat, conform prevederilor legale a afișat anunțul privind intenția de elaborare PUZ, prin care publicul este informat cu privire la posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ, precum și asupra posibilității publicului de a transmite sugestii, observații și opinii, prin publicarea unui anunț în data de 02.06.2025 în ziarul local „Ziarul HUNEDOREANULUI”.

2.d. au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de urbanism și Avizul de oportunitate, planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism care s-au aflat la sediul primăriei Orașului Călan. Persoanele interesate au avut la dispoziție un interval de 15 zile pentru consultarea documentației respective.

Documentația disponibilă pentru consultare aflată la sediul Primăriei orașului Călan nu a fost solicitată pentru consultare de nicio persoană. Deasemenea în data de 22.06.2025 nu s-a prezentat nicio persoană interesată.

ETAPA 3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art.6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

ETAPA 4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al Orașului Călan privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului. În vederea fundamentării tehnice a deciziei cu privire la adoptarea sau neadoptarea PUZ în Consiliul local autoritatea publică poate solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Prezentul Raport de informare și consultare a publicului se va publica pe pagina proprie de internet și se va afișa la avizierul primăriei orașului Călan

Șef serviciu
Urbanism Amenajarea Teritoriului
Ing. Aureliu BRUZAN





Nr. 6634 /25.03.2026

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
ORAȘUL CĂLAN

str. Gării, nr. 1, Călan, 335300; e-mail:primariacalan@yahoo.com,
site:www.primariacalan.ro , tel./fax: 0254-730223, 0254-732954

APROBAT
PRIMAR
Adrian Filip IOVANESC

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI URBANISM,
AMENAJAREA TERITORIULUI

cu privire la:

**PLANUL URBANISTIC ZONAL: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"**
generat de terenurile situate în extravilanul orașului Călan având
extrasele de carte funciară: 67577, 67576

Ca urmare a cererii adresate de domnul **BABACI NELU ADRIAN** în numele lui:
BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA și TATULEA DORU COSMIN, cu
domiciliul în județul **HUNEDOARA**, oraș **CĂLAN**, str. **VÂNĂTORILOR**, nr. -, bl. 3, sc. -,
et. -, ap. 8, cod postal -, înregistrată cu nr. **3544/13.02.2026**, pentru aprobarea documentației:
**"INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE"** în faza de urbanism **P.U.Z. (Planul Urbanistic Zonal)**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

PUNCT DE VEDERE

Documentația de urbanism **P.U.Z.** propune realizarea unui ansamblu de locuințe
individuale cu regimul maxim de înălțime **P+1E** (parter + etaj), amenajarea circulațiilor și
accesurilor, a parcajelor și a spațiilor verzi, pe terenurile aflate în proprietatea beneficiarilor:
BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA și TATULEA DORU COSMIN,
generate de terenurile situate în județul **HUNEDOARA**, extravilanul orașului **CĂLAN**, cod
postal **335300**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin extrasele de carte funciară nr.
67577, nr. cadastral **67577** și nr. **67576**, nr. cadastral **67576**.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se propune
avizarea favorabilă a documentației de urbanism întocmită de **SC BRILACO PROIECT
DESIGN SRL**, coordonator **RUR arh. POP OLIVIU** cu următoarele condiții:

- Respectarea planului de acțiune semnat de elaborator și asumat de către beneficiar și
conține următoarele etape: 1 – trecerea terenurilor din extravilan în intravilan și lotizarea
terenurilor având extrasele de carte funciară nr. 67577 și carte funciară nr. 67576, 2 –
autorizarea lucrărilor de construire a locuințelor, 3 – extinderea rețelelor de utilități, 4 -

branșarea la utilități, 5 – lucrări de modernizare a drumului de acces, 6 – lucrări de execuție a investițiilor;

- În R.L.U. se vor specifica distanțele față de limitele de proprietate laterale și posterioare a zonei edificabile și amplasarea față de aliniament;
- În R.L.U. se va specifica regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă a construcțiilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare maxim al terenului;
- Se vor respecta condițiile din acordurile și avizele obținute;

Terenurile supuse reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în extravilanul orașului Călan, conform documentației de urbanism nr. 7451/1997, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local nr. 49/27.12.1999, prelungit prin HCL nr. 129/18.12.2023.

Suprafața zonei studiate este de 4.562 mp. care este compusă din următoarele terenuri:

- Extrasul de carte funciară nr. 67577, nr. cadastral 67577 având suprafața de 2.562 mp – suprafață scoasă din circuitul agricol;
- Extrasul de carte funciară nr. 67576, nr. cadastral 67576 având suprafața de 2.000 mp – suprafață scoasă din circuitul agricol;

Conform Certificatului de Urbanism nr. 22 din 22.02.2024, documentația este însoțită de următoarele avize:

- Aviz de oportunitate nr. 15016 din 05.12.2024;
- Proces verbal de recepție 13121/2024;
- Avizul primarului nr. 02 din 06.10.2025;
- Aviz consiliul județean nr. 2 din 05.02.2026;
- Acord realizare acces nr. 874 din 21.01.2026;
- Agenția pentru protecția mediului Hunedoara nr. 9522/AAA/03.04.2025;
- Studiu pedologic elaborat de oficiul de studii pedologice și agrochimice Hunedoara Deva;
- Aviz ANIF nr. 125/16.09.2024;
- Aviz emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 6 din 13.01.2025;
- Aviz tehnic de amplasament nr. 25708 emis de Apa Prod S.A. Deva;
- Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 215260511/11.12.2025;
- Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 4471/16.12.2024;
- Aviz prealabil emis de Inspectorul de Poliție județean Hunedoara serviciul rutier nr. 447.333 din 14.08.2025;
- Aviz de amplasament rețele electrice nr. 24620412 din 04/09/2024;
- Aviz de amplasare în parcelă ISU nr. 191/24/SU-HD din 04.09.2024;
- Aviz privind accesul la drumurile publice ISU nr. 192/24/SU-HD din 04.09.2024;
- Raport de diagnostic arheologic intruziv;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara nr. 2359 din 07.05.2025;
- Studiu geotehnic;

Conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul Informării și Consultării Publicului înregistrat cu nr. 15891/06.10.2025.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la documentația P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ", generate de terenurile cu extrasele de carte funciară 67577, 67576, aflate în orașul Călan.

p. Arhitect – șef,
ing. Aureliu BRUZAN



Inspector urbanism,
ing. Costan Emanuel David

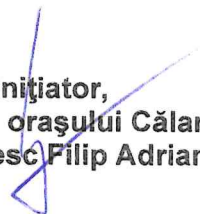


PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM


aferent proiectului nr. 214/2024 - „Introducere în intravilan și parcelare în vederea
construirii de locuințe”,

elaborat de SC BRILACO PROIECT DESIGN, coordonator RUR arh. Pop Oliviu

Beneficiari: **BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA și TATULEA DORU
COSMIN;**


Inițiator,
Primarul orașului Călan
Iovănescu Filip Adrian



Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan




Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PROIECT NR 214/2024

***INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE***

Amplasament: jud. Hunedoara, Orasul Calan

**BENEFICIAR: BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA
CORINA si TATULEA DORU COSMIN**

Faza : P.U.Z.



Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

FOAIE DE SEMNATURI

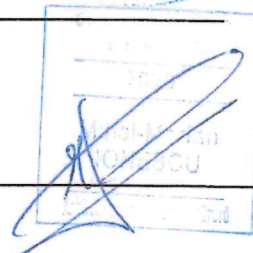
- Numarul proiectului : 214/2024
- Denumirea proiectului: INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
- Faza de proiectare : P.U.Z.
- Beneficiar : BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN
- Proiectant : SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL



COLECTIV DE ELABORARE:

Coordonator RUR : arh. Pop Oliviu

Proiectat : arh. Ionescu Mihai Marian





Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 214/2024

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Loc. Calan, F.N.
- Beneficiar : **BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN**
- Proiectant general: **SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL**
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: septembrie 2024

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarii detin in proprietate, doua parcele de teren in extravilanul orasului Calan, inscrise in CF nr. 67576, nr cad 67576, in suprafata de 2000 mp, cu categoria de folosinta arabil si CF nr. 67577, nr cad 67577, in suprafata de 2562 mp, cu categoria de folosinta arabil.

Terenul este liber de constructii.

Beneficiarii doresc sa parceleze terenurile pe care le detin, in vederea construirii de locuinte. Intentia este de a vinde ulterior parcelele rezultate. Se propune realizarea unui numar de 4 parcele pe terenul in scris in cf nr. 67576 si 5 parcele pe terenul in scris in cf nr. 67577, rezultand un numar total de 9 parcele si tot atatea locuinte, iar a zecea parcela va fi formata din terenul care va trece in domeniul public.

Regimul maxim de inaltime propus pe parcele va fi de P+1E+M.

Parcelele rezultate pe terenul in scris in CF nr. 67576 vor fi urmatoarele:

- Parcela 1 va avea dimensiunile de: lungimea de 26.26 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 381.00 mp;
- Parcela 2 va avea dimensiunile de: lungimea de 28.26 m si latimea de 14.50 m rezultand o suprafata de 410.00 mp ;
- Parcela 3 va avea dimensiunile de: lungimea de 28.26 m si latimea de 14.50 m rezultand o suprafata de 410.00 mp
- Parcela 4 va avea dimensiunile de: lungimea de 28.26 m si latimea de 14.50 m rezultand o suprafata de 410.00 mp.

Parcelele rezultate pe terenul inregistrat in CF nr. 67577 vor fi urmatoarele:

- Parcela 5 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;
- Parcela 6 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;
- Parcela 7 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;
- Parcela 8 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;
- Parcela 9 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;
- Parcela 10 va avea dimensiunile de: lungimea de 285.23 m si latimea de 1.50 m pe lungimea parcelor 1-9, iar pe latimea parcelor 1-9, dimensiunile parcelei 10 vor fi: lungimea de 15.99 m si latimea de 6.00 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

Acesul la terenuri se va face dintr-un drum de pamant existent care face legatura cu strada Parului care este o strada din intravilan, cu imbracaminte definitiva, existenta in partea de nord a proprietatilor. De asemenea, se va crea un al doilea acces din drumul Trei Palarii. Racordurile propuse la drumurile existente, se vor realiza cu raze de 11.00 m. Drumul de acces la parcele, are o latime de 7.00 m. Acest drum va fi propus pentru modernizare, aceasta constand in asfaltarea sa si formarea a doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens, precum si amenajarea de fasii de spatiu verde si amenajarea de trotuare pe partea si pe zona de drum corespunzatoare parcelor studiate. Accesul pe parcelele nou create se va face din strazile propuse pe laturile scurte ale parcelor nou create, respectiv latura nordica sau sudica in functie de parcela. Aceste strazi se realizeaza cu posibilitate de prelungire, in cazul in care pe parcelele invecinate vor fi intocmite documentatii de puz. In dreptul fiecarei parcele de teren nou create, va fi amenajata o platforma pentru parcare sau intoarcerea unui autoturism, cu acces de pe laturile scurte. Pentru largirea si modernizarea drumului de acces, este necesar, ca o anumita suprafata de teren sa treaca in domeniul public. Astfel, din terenul inregistrat in CF nr. 67576, va fi trecuta in domeniul public o suprafata de teren de 467.00 mp. Astfel, din Parcela 1 va trece in domeniul public o suprafata de 197.00 mp, iar din Parcela 2, Parcela 3 si Parcela 4 va trece in domeniul public cate 90.00 mp. Din terenul inregistrat in CF nr. 67577, va fi trecuta in domeniul public o suprafata de teren de 457.00 mp, ceea ce inseamna cate 91.40 mp din fiecare parcela nou create, respectiv Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7, Parcela 8 si Parcela 9. Terenul care va trece in domeniul public pentru largirea si modernizarea drumului de acces, va constitui Parcela 10, in suprafata de 924 mp.

Pe toate laturile parcelor nou propuse va fi realizata imprejmuirea.

De asemenea, in interiorul fiecarei parcele nou propuse, se vor amenaja trotuare si alei pentru circulatia pietonala, precum si zone verzi amenajate.

In partea de sud terenurile se invecineaza cu Drumul Agricol Trei Palarii; in partea de nord terenul se invecineaza cu proprietatea privata a d-lui Dondoczi Augustin Danut, in partea de est se invecineaza cu proprietatea privata a Bisericii din Nadastie si in partea de vest se invecineaza cu drumul de pamant existent propus pentru modernizare.

Conform Normativului P118/1-2025 privind securitatea la incendiu a constructiilor, SECȚIUNEA II 2.2. Amplasarea și conformarea construcțiilor Art. 2.2.0.1. Condițiile normate de limitare a posibilităților de propagare a incendiilor între construcții și compartimente de incendiu, precum și în interiorul acestora, sunt obligatorii și se realizează prin:

a) amplasarea la distanțele normate sau compartimentarea construcțiilor și conformarea lor corespunzătoare la foc;

b) alcătuirea constructivă a elementelor de construcții și de instalații utilizate, conform prevederilor normate; c) asigurarea măsurilor de protecție constructive de limitare a propagării incendiilor în interiorul construcțiilor și/sau a compartimentelor de incendiu (pereți și planșee rezistente la foc și, după caz, rezistente la explozie volumetrică), completate cu instalațiile de protecție împotriva incendiilor stabilite în reglementările tehnice de specialitate.

2.2.1. Amplasare Art. 2.2.1.1. (1) Construcțiile supratereane civile, de producție și/sau depozitare sau mixte, pot fi:

a) amplasate independent la distanțele normate față de vecinătăți;

b) delimitate cu pereți rezistenți la foc de separare a compartimentelor de incendiu (pereți antifoc) și, după caz, planșee rezistente la foc de separare a compartimentelor de incendiu (planșee antifoc);

c) amplasate comasat, în limita ariei construite maxim admisă de normative.

Tabelul 4: Distanțe minime de siguranță între construcții sau compartimente de incendiu supratereane (civile, de producție și/sau depozitare)

Nivel de stabilitate la incendiu al construcției	Distanțe minime de siguranță (m), față de construcții învecinate cu nivelul de stabilitate la incendiu:		
	I și/sau II	III	IV și/sau V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Cladirile propuse vor avea nivelul II de stabilitate la incendiu. S-a propus o distanta de 6.00 m intre cladiri.

In acest sens, a fost obtinut Avizul de amplasare in parcela nr. 191/24/SU-HD din 04.09.2024, emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Iancu de Hunedoara" al jud. Hunedoara.

Mentionam ca sarpantele locuintelor vor fi realizate pe structura metalica cu inchideri din panouri sandwich.

Apele pluviale vor fi dirijate spre zona verde amenajata si vor fi colectate in canalizarea pentru ape pluviale care va fi apoi deversata in rețeaua publica de canalizare a apelor pluviale.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 745/1997, faza PUG aprobata prin HCL nr. 49/27.12.1999, prelungit prin HCL nr. 129/18.12.2023, in

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

Regimul juridic: terenul este situat în extravilanul localității Calan, terenul înscris în CF nr. 67576 este în proprietatea privată a d-lui Babaci Nelu Adrian și a d-nei Babaci Diana Corina – în suprafață de 2000 mp, iar terenul înscris în CF nr. 67577 este în proprietatea privată a d-lui Tatulea Doru Cosmin – în suprafață de 2562 mp.

Regimul economic: folosința actuală a terenului, conform extras CF nr. 67576 este arabil – 2000 mp, iar conform extras CF nr. 67577 este arabil – 2562 mp; destinația stabilită prin Documentația de urbanism nr. 7451/1997, faza PUG, aprobată prin HCL nr. 49/27.12.1999, prelungit prin HCL nr. 129/18.12.2023 este de teren extravilan.

Regimul tehnic:

Potrivit RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 49/27.12.1999, prelungit prin HCL nr. 129/18.12.2023 utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare și a Legii 18/1991 cu modificările și completările ulterioare;

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri Agricole de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărei construcții în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422 din 1995, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cât și de normele și distanțele din anexa la prezentul RGU.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ :

Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG pentru orașul Calan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În ultimii ani s-a construit mai mult în zona, ceea ce a dus la extinderea zonelor de extravilan.

Zona este atractivă datorită faptului că deține rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.2. Incadrarea în localitate

Parcela care face obiectul PUZ este în extravilanul localității Calan, în zona strazii Parului. Parcela este ușor accesibilă din drumul existent care face legătura cu strada Parului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Condițiile climatice și condițiile geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic atasat documentației.

În vecinătatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, există terenuri cu destinație - zonă pentru locuințe cu regim mic și/sau mediu de înălțime și funcțiuni complementare, precum și terenuri cu categorii de folosință agricole.

Terenul este plat, fără denivelări semnificative.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirilor va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

2.4. Circulatia

In prezent, accesul la terenuri se face dintr-un drum de pamant existent care face legatura cu strada Parului care este o strada din intravilan, cu imbracaminte definitiva, existenta in partea de nord a proprietatilor. Drumul de acces la parcele, are o latime de 7.00 m, nu are trotuare si nici zona verde amenajata pe marginea sa.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent zona de locuinte, dar exista in zona si terenuri agricole.

Relationari intre functiuni. In zona studiata se propune o functiune, cea de locuire prin construirea de locuinte individuale.

Gradul de ocupare a terenului. Terenul este liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. Zona nu este dotata cu servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Pe fiecare parcela de teren nou propusa, vor fi amenajate spatii verzi. De asemenea, se propun fasii de spatii verzi si pe marginile drumului de acces..

Principalele disfunctionalitati. Singura disfunctionalitate in zona, se refera la starea drumului de acces la parcele, care nu este asfaltat si modernizat, motiv pentru care se propune modernizarea sa.

2.6. Echiparea edilitara

In zona, pe strada Parului exista retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale. Racordul la retelele existente, se va face prin extinderea retelelor existente pe strada Parului.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice nu au rezultat observatii si propuneri ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu au fost realizate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea

maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista zona de unitati agricole si zone de locuinte cu regim mic/mediu de inaltime.

Terenul isi va pastra forma naturala, acesta neavand denivelari semnificative.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirilor va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

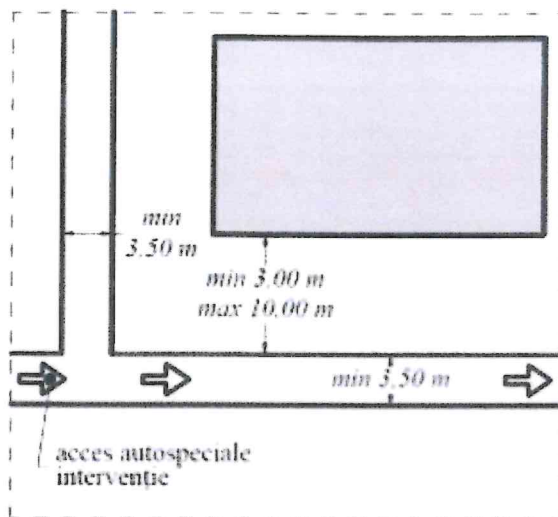
Acesul la terenuri se va face dintr-un drum de pamant existent care face legatura cu strada Parului care este o strada din intravilan, cu imbracaminte definitiva, existenta in partea de nord a proprietatilor. De asemenea, se va crea un al doilea acces din drumul Trei Palarii. Racordurile propuse la drumurile existente, se vor realiza cu raze de 11.00 m. Drumul de acces la parcele, are o latime de 7.00 m. Acest drum va fi propus pentru modernizare, aceasta constand in asfaltarea sa si formarea a doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens, precum si amenajarea de fasii de spatiu verde si amenajarea de trotuare pe partea si pe zona de drum corespunzatoare parcelelor studiate.

Conform Sectiunii VI din Normativul P118/1-2025, Art. 2.6.2., constructiile vor asigura accesul autospecialelor de interventie, astfel:

- căile de circulație și acces de tip înfundat cu lungimi mai mari de 100 m, vor avea suficient spațiu asigurat pentru manevră și întoarcere a autospecialelor de intervenție (inclusiv în interiorul amplasamentelor), indiferent de destinația și regimul de înălțime ale construcțiilor;

- în situația în care accesul carosabil accesibil autospecialelor de intervenție depășește lungimea de 30,00 m, se vor asigura două benzi de circulație cu lățimea totală de min 7,00 m.

Pentru evitarea realizarii unei platforme pentru intoarcerea autospecialei de interventie, se propune realizarea accesului si din drumul Trei Palarii, pe langa accesul existent din strada Parului.



Varianta a) cu regim de înălțime $h \leq 15,00$ m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) cu lungime/adâncime acces autospecial interventie mai mică de 30,00 m

- circulațiile carosabile, vor fi dimensionate astfel încât să fie accesibile autospeciilor de intervenție potrivit caracteristicilor tehnice menționate la Art. 2.6.3.; 186
- pe traseul autospecialiei de intervenție, înălțimea liberă va fi de minimum 4,20 m;
- distanța minimă de la construcție până la circulația carosabilă va fi de 3,00 m;
- distanța maximă de la construcție până la circulația carosabilă sau locul de amplasare al autospecialiei de intervenție va fi de 10,00 m;
- construcțiile cu înălțimea $h \leq 15,00$ m (măsurată de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) nu sunt obligatorii să fie prevăzute cu loc pentru calarea autospecialiei de intervenție;

In acest sens, a fost obținut Avizul privind accesul la drumurile publice nr. 192/24/SU-HD din 04.09.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al jud. Hunedoara.

In dreptul fiecărei parcele de teren nou create, va fi amenajată o platformă pentru parcare sau întoarcerea unui autoturism, cu acces de pe laturile scurte. Pentru largirea și modernizarea drumului de acces, este necesar, ca o anumită suprafață de teren să treacă în domeniul public. Astfel, din terenul înscris în CF nr. 67576, va fi trecută în domeniul public o suprafață de teren de 467.00 mp. Astfel, din Parcela 1 va trece în domeniul public o suprafață de 197.00 mp, iar din Parcela 2, Parcela 3 și Parcela 4 va trece în domeniul public câte 90.00 mp. Din terenul înscris în CF nr. 67577, va fi trecută în domeniul public o suprafață de teren de 457.00 mp, ceea ce înseamnă câte 91.40 mp din fiecare parcelă nouă creată, respectiv Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7, Parcela 8 și Parcela 9.

3.5. Zonificarea teritorială ,reglementări ,bilant teritorial, indici urbanistici

Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a suprafetei totale de 4562 mp si schimbarea destinatiei terenurilor din arabil in curti constructii sau drumuri de acces, dupa caz.

Se propune o singura zona functionala:

- **Zona locuinte individuale in regim de inaltime maxim P+1E+M**, care va avea urmatoarele subzone:

Parcela 1 va cuprinde urmatoarele subzone:

- *Subzona caselor de locuit* – locuinta se propune a avea regim de inaltime P+1E+M si o suprafata construita de 133,00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 34.91% din suprafata totala a parcelei de 381.00 mp.

- *Subzona spatiilor verzi amenajate* – curtea privata va avea o zona verde amenajata propusa in suprafata de 166.75 mp, ceea ce reprezinta un procent de 43.77% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona parcaje auto* – parcela va avea amenajata o platforma betonata pentru parcare autoturismului si pentru intoarcerea acestuia, in suprafata de 18.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 4.72% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona trotuare si alei pietonale* – parcela va avea amenajate trotuare si alei pietonale, in suprafata de 61.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 16.01% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – parcela va avea amenajata o platforma betonata gospodareasca, in suprafata de 2.25 mp, ceea ce reprezinta un procent de 0.59% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din aceasta parcela de teren va trece in domeniul public o suprafata de 197.00 mp, pentru largirea si modernizarea drumului.

Parcela 2, Parcela 3 si Parcela 4 va cuprinde urmatoarele subzone:

- *Subzona caselor de locuit* – locuintele se propun a avea regim de inaltime P+1E+M si o suprafata construita de 143,00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 34.88% din suprafata totala a parcelei care va fi de 410.00 mp.

- *Subzona spatiilor verzi amenajate* – fiecare curte privata va avea o zona verde amenajata propusa in suprafata de 176.75 mp, ceea ce reprezinta un procent de 43.11% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona parcaje auto* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata pentru parcare autoturismului si pentru intoarcerea acestuia, in suprafata de 18.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 4.39% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona trotuare si alei pietonale* – fiecare parcela va avea amenajate trotuare si alei pietonale, in suprafata de 70.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 17.07% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata gospodareasca, in suprafata de 2.25 mp, ceea ce reprezinta un procent de 0.55% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din fiecare parcela de teren va trece in domeniul public o suprafata de 90.00 mp, pentru largirea si modernizarea drumului.

Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7, Parcela 8 si Parcela 9 va cuprinde urmatoarele subzone:

- *Subzona caselor de locuit* – locuintele se propun a avea regim de inaltime P+1E+M si o suprafata construita de 147,00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 34.92% din suprafata totala a parcelei care va fi de 512.40mp.

- *Subzona spatiilor verzi amenajate* – fiecare curte privata va avea o zona verde amenajata propusa in suprafata de 188.75 mp, ceea ce reprezinta un procent de 44.83% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona parcaje auto* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata pentru parcare autoturismului si pentru intoarcerea acestuia, in suprafata de 18.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 4.28% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona trotuare si alei pietonale* – fiecare parcela va avea amenajate trotuare si alei pietonale, in suprafata de 65.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 15.44% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona retele edilitare – post trafa, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata gospodareasca, in suprafata de 2.25 mp, ceea ce reprezinta un procent de 0.53% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din fiecare parcela de teren va trece in domeniul public o suprafata de 91.40 mp, pentru largirea si modernizarea drumului.

Parcela 10 va cuprinde o singura subzona:

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din toate parcele de teren propuse, va trece in domeniul public o suprafata de 924 mp, pentru largirea si modernizarea drumului si pentru realizarea trotuarelor si a fasiilor de zone verzi propuse pe marginea drumului.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

1. INDICATORI URBANISITICI PROPUSI PENTRU FIECARE PARCELA NOU PROPUSA

PARCELA 1:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	133.00 mp	34.91
2.	Trotuare si alei pietonale	-	-	61.00 mp	16.01
3.	Platforma betonata pt. parcare si intoarcere	-	-	18.00 mp	4.72

	autoturism				
4.	Zona verde amenajata	-	-	166.75 mp	43.77
5.	Platforma gospodareasca betonata	-	-	2.25 mp	0.59
6.	Suprafata de teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	197.00 mp	-
7.	Parcela rezultata	-	-	381.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 381.00 mp
- Suprafata construita propusa: 133.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 399.00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 34,91 %
- CUT propus = 1,05

- POT maxim propus in zona = 35,00 %
- CUT maxim propus in zona = 1,05

PARCELA 2, PARCELA 3 si PARCELA 4:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	143.00 mp	34.88
2.	Trotuare si alei pietonale	-	-	70.00 mp	17.07
3.	Platforma betonata pt. parcare si intoarcere autoturism	-	-	18.00 mp	4.39
4.	Zona verde amenajata	-	-	176.75 mp	43.11
5.	Platforma gospodareasca betonata	-	-	2.25 mp	0.55
6.	Suprafata de teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	90.00 mp	-
7.	Parcela rezultata	-	-	410.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 410.00 mp

- Suprafata construita propusa: 143.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 429.00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 34,88 %
- CUT propus = 1,05

- POT maxim propus in zona = 35,00 %
- CUT maxim propus in zona = 1,05

PARCELA 5, PARCELA 6, PARCELA 7, PARCELA 8 SI PARCELA 9:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	147.00 mp	34.92
2.	Trotuare si alei pietonale	-	-	65.00 mp	15.44
3.	Platforma betonata pt. Parcare si intoarcere autoturism	-	-	18.00 mp	4.28
4.	Zona verde amenajata	-	-	188.75 mp	44.83
5.	Platforma gospodareasca betonata	-	-	2.25 mp	0.53
6.	Suprafata de teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	91.40 mp	-
7.	Parcela rezultata	-	-	421.40 mp	100.00

- Suprafata terenului: 512.40 mp
- Suprafata construita propusa: 147.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 441.00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 34,92 %
- CUT propus = 1,05

- POT maxim propus in zona = 35,00 %
- CUT propus = 1,05

Distantele zonelor edificabile fata de limitele de proprietate:

- Parcela 1 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 2 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 3 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 4 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 5 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 6 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 7 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 8 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 9 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus ; 10.65 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;

Distantele cladirilor propuse fata de limitele de proprietate:

Parcela 1:

- 8.26 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 3.13 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 2:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 10.25 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.47 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 3:

- 10.25 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.47 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 4:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 10.25 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.47 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 5:

- 11.05 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 6:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 11.05 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 7:

- 11.05 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 8:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 11.05 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 9:

- 3.40 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 10.65 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa, prin racord la extinderea de retea publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la extinderea de retea publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la extinderea retelei de joasa tensiune existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la extinderea retelei publice existente in zona.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care, fiecare nou proprietar va incheia un contract de prestari servicii.

Va fi amenajata cate o platforma pentru retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi, pe fiecare parcela, unde vor fi amplasate si pubelele ecologice pentru depozitarea gunoiului menajer. Depozitarea deseurilor se va face selectiv in recipient separate.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea propusa – cea de locuire cu functiuni complementare, constructiile propuse nu produc noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi deversate in retea publica de canalizare existenta in zona
- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica sunt urmatoarele:

- Strada de acces propusa care face legatura cu strada Parului
- Aleile pietonale si zona verde aferente profilului stradal propus;

Cheltuielile survenite pentru realizarea investitiei in ceea ce priveste asfaltarea si modernizarea drumului de acces, al trotuarelor propuse pe marginea sa si al zonei verzi aferente acestuia, vor fi suportate de catre beneficiar.

Costurile pentru realizarea retelelor edilitare subterane, realizarea platformelor edilitare si a retelelor edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi – vor fi suportate de catre investitor.

CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea prezentului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in extravilanul orasului Calan si de modernizare a unei zone, care in prezent nu este utilizata la adevaratul sau potential.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile.

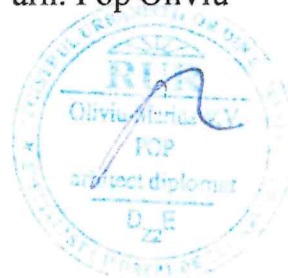
Intocmit,

arh. Ionescu Mihai



Coordonator RUR,

arh. Pop Oliviu





Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 214/2024

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Faza: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism – HGR nr. 525/1996.
2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic al zonei de studiu, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al orasului Calan, pe baza avizelor si acordurilor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 republicata, modificata si completata si cu prevederile Legii 350/2001.
4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism pentru parti componente ale zonei se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.
5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic zonal si implicit, ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Precizari:

Regulile generale de urbanism cuprinse in prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standard tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc;

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

ART. 2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Calan
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicat
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare - privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 actualizata in 2023– Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 actualizata in 2021 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 33/1994 actualizata in 2023– Exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare in 2020– privind calitatea în constructii
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Codul civil
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ART.3 – Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal privind realizarea unei zone de locuinte individuale, impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, in limitele

teritoriului studiat. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament local de urbanism este inregistrat in CF nr 67576, nr cad 67576, in suprafata de 2000 mp, cu categoria de folosinta arabil si CF nr. 67577, nr cad 67577, in suprafata de 2562 mp, cu categoria de folosinta arabil.

1. Zonificarea functionala a terenului ce face obiectul prezentei documentatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism si este evidentiata in plansa „Reglementari urbanistice – zonificare ”si plansa „Reglementari urbanistice –mobilare” a Planului urbanistic zonal, pe baza acestei zonificari stabilindu-se conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART.4 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
 - a. completarea zonelor de locuit , potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
 - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - c. punerea in valoare a unor resurse naturale si amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.
Terenurile s-au delimitat conform PLANSEI DE INCADRARE ÎN ZONA, extras din PUG-ul localitatii Calan.

Suprafata studiată este terenul situat in extravilan, în suprafata totala de 4562,00 mp.

Zona studiată este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație, de retele de canalizare, retele de alimentare cu curent electric si retele de alimentare cu gaze naturale.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate în europubele pastrate pe o platformă gospodărească și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor încheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

ART. 5 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
3. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. 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. 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.

În zona, pe strada Parului există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare și rețea de alimentare cu gaze naturale. Racordul la rețelele existente, se va face prin extinderea rețelelor existente pe strada Parului.

5. Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv locuirea.
6. Aspectul exterior al construcțiilor
 - conform art.32 din RGU;
 - conform volumetriei, proporțiilor și relieful fatadei se vor referi la:
 - conformarea volumetriei (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale);
 - proporții și tratare arhitecturală;
 - fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

- evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
- materialele de constructie adaptate functiunii de locuire si functiuni complementare locuirii (textura,culoare)

ART.6 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Amenajarea cladirilor propuse si racordarea acestora la utilitati, in functie de parcela, va fi amplasata astfel :

Parcela 1:

- 8.26 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 3.13 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 2:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 10.25 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.47 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 3:

- 10.25 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.47 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 4:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 10.25 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.47 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 5:

- 11.05 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 6:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 11.05 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii

- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 7:

- 11.05 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 8:

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 11.05 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Parcela 9:

- 3.40 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 10.65 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2.20 m fata de limita de EST a proprietatii
- 2.50 m fata de limita VEST a proprietatii nou propuse

Distantele zonelor edificabile fata de limitele de proprietate pe fiecare parcela:

- Parcela 1 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 2 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 3 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 4 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 5 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 6 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;

- Parcela 7 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus; 3.00 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 8 - zona edificabila este amplasata la 3.00 m fata de limita de proprietate din nord; 0.00 m fata de limita de proprietate din sud – limita trotuarului propus; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 9 - zona edificabila este amplasata la 0.00 m fata de limita de proprietate din nord – limita trotuarului propus ; 10.65 m fata de limita de proprietate din sud; 0.60 m fata de limita de proprietate din est si 2.50 m fata de limita de proprietate nou propusa din vest – limita trotuarului propus si aliniamentul propus;
- Parcela 10 - terenul care va trece in domeniul public pentru largirea si modernizarea drumului de acces, va constitui Parcela 10, in suprafata de 924 mp.

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

- in cazul in care amplasarea constructiilor ridica probleme ,se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2,00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

- platformele amenajate pentru precollectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de locuinte, conform OMS nr.536/1997,cu modificarile si completarile ulterioare.

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 12.00 m.
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca maximul admis in zona de 35.00 %. In prezentul proiect, pentru Parcela 1 s-a propus un POT de 34,91 %, pentru Parcela 2, Parcela 3 si Parcela 4 s-a propus un POT de 34,88 % si pentru Parcela , Parcela , Parcela 7, Parcela 8 si Parcela 9 s-a propus un POT de 34,92 %.
4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014, art.3, respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna,la constructiile invecinate .
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
6. Regimul de inaltime maxim propus pe teren va fi de parter, un etaj si mansarda.
7. 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) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Conform Normativului P118/1-2025 privind securitatea la incendiu a construcțiilor, SECȚIUNEA II 2.2. Amplasarea și conformarea construcțiilor Art. 2.2.0.1. Condițiile normate de limitare a posibilităților de propagare a incendiilor între construcții și compartimente de incendiu, precum și în interiorul acestora, sunt obligatorii și se realizează prin:

a) amplasarea la distanțele normate sau compartimentarea construcțiilor și conformarea lor corespunzătoare la foc;

b) alcătuirea constructivă a elementelor de construcții și de instalații utilizate, conform prevederilor normate; c) asigurarea măsurilor de protecție constructive de limitare a propagării incendiilor în interiorul construcțiilor și/sau a compartimentelor de incendiu (pereți și planșee rezistente la foc și, după caz, rezistente la explozie volumetrică), completate cu instalațiile de protecție împotriva incendiilor stabilite în reglementările tehnice de specialitate.

2.2.1. Amplasare Art. 2.2.1.1. (1) Construcțiile supraterane civile, de producție și/sau depozitare sau mixte, pot fi:

a) amplasate independent la distanțele normate față de vecinătăți;

b) delimitate cu pereți rezistenți la foc de separare a compartimentelor de incendiu (pereți antifoc) și, după caz, planșee rezistente la foc de separare a compartimentelor de incendiu (planșee antifoc);

c) amplasate comasat, în limita ariei construite maxim admisă de normative.

Tabelul 4: Distanțe minime de siguranță între construcții sau compartimente de incendiu supraterane (civile, de producție și/sau depozitare)

Nivel de stabilitate la incendiu al construcției	Distanțe minime de siguranță (m), față de construcții învecinate cu nivelul de stabilitate la incendiu:		
	I și/sau II	III	IV și/sau V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Cladirile propuse vor avea nivelul II de stabilitate la incendiu. S-a propus o distanță de 6.00 m între cladiri.

În acest sens, a fost obținut Avizul de amplasare în parcela nr. 191/24/SU-HD din 04.09.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al jud. Hunedoara.

ART.7 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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. În perioada de execuție a lucrărilor, transportul materialelor necesare construcției cladirilor propuse, se va face astfel încât să nu afecteze parcelele învecinate.

Accesul la terenuri se va face dintr-un drum de pământ existent care face legătura cu strada Parului care este o stradă din intravilan, cu îmbrăcăminte definitivă, existentă în partea de nord a proprietăților. De asemenea, se va crea un al doilea acces din drumul Trei Palarii. Racordurile propuse la drumurile existente, se vor realiza cu raze de 11.00

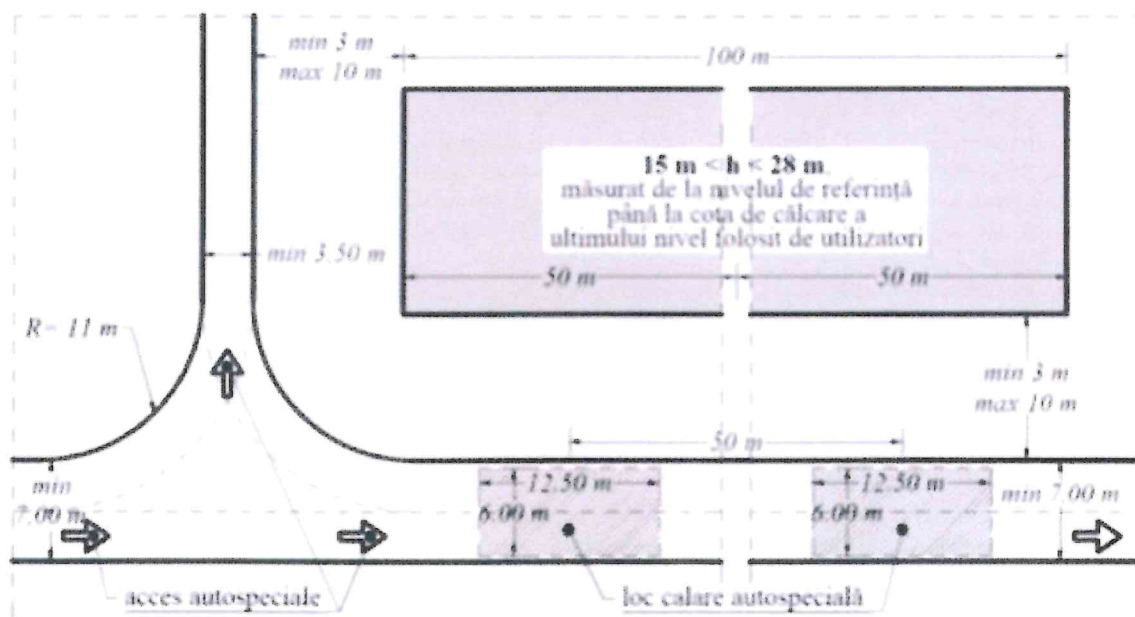
m. Drumul de acces la parcele, are o latime de 7.00 m. Acest drum va fi propus pentru modernizare, aceasta constand in asfaltarea sa si formarea a doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens, precum si amenajarea de fasii de spatiu verde si amenajarea de trotuare pe partea si pe zona de drum corespunzatoare parcelelor studiate. Toate cheltuielile pentru modernizarea drumurilor vor fi suportate de catre beneficiar.

Conform Sectiunii VI din Normativul P118/1-2025, Art. 2.6.2., construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție, astfel:

- căile de circulație și acces de tip înfundat cu lungimi mai mari de 100 m, vor avea suficient spațiu asigurat pentru manevră și întoarcere a autospecialelor de intervenție (inclusiv în interiorul amplasamentelor), indiferent de destinația și regimul de înălțime ale construcțiilor;

- în situația în care accesul carosabil accesibil autospecialelor de intervenție depășește lungimea de 30,00 m, se vor asigura două benzi de circulație cu lățimea totală de min 7,00 m.

Pentru evitarea realizării unei platforme pentru întoarcerea autospecialei de intervenție, se propune realizarea accesului și din drumul Trei Palarii, pe lângă accesul existent din strada Parului.

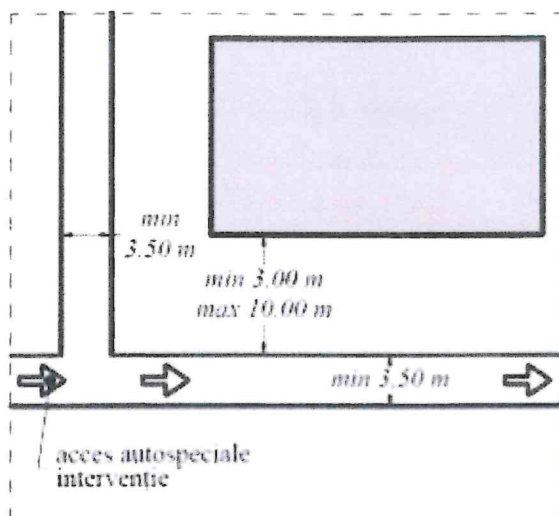


Varianta a) la cel puțin o față a clădirii (pentru construcțiile cu înălțimea cuprinsă între 15,00 m < h < 28,00 m, măsurată de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori):

Accesul pe parcelele nou create se va face din strazile propuse pe laturile scurte ale parcelelor nou create, respectiv latura nordica sau sudica in functie de parcela. Aceste strazi de acces la fiecare parcela nou propusa, se realizeaza cu posibilitate de prelungire, in cazul in care pe parcelele invecinate vor fi intocmite documentatii de puz. Conform Sectiunii VI din Normativul P118/1-2025 privind securitatea la incendiu a constructiilor , drumurile de utilitate privată trebuie conformate în acord cu caracteristicile tehnice ale autospecialelor de intervenție din dotarea inspectoratelor pentru situații de urgență de care aparțin, și trebuie prevăzute cu secțiuni pentru calarea autoscărilor conformate, de asemenea, în acord cu caracteristicile tehnice ale autoscărilor din dotarea inspectoratelor pentru situații de urgență de care aparțin, raportat la înălțimea clădirilor. Trebuie asigurată permanența condițiilor impuse de folosirea autoscărilor și a autospecialelor de

intervenție în caz de incendiu. Conform Art. 2.6.2., construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție, astfel:

- prin intermediul unor căi de circulație carosabile cu lățimea liberă (gabarit) de minimum 3,50 m, pentru o bandă de circulație la construcții (inclusiv la ansamblurile de locuințe unifamiliale/colective) cu regim de înălțime $h \leq 15,00$ m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) și cu lungime/adâncime a carosabilului accesibil autospecialelor de intervenție $\leq 30,00$ m);



Varianta a) cu regim de înălțime $h \leq 15,00$ m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) cu lungime/adâncime acces autospecial de intervenție mai mică de 30,00 m

- circulațiile carosabile, vor fi dimensionate astfel încât să fie accesibile autospecialelor de intervenție potrivit caracteristicilor tehnice menționate la Art. 2.6.3.;
186

- pe traseul autospecialei de intervenție, înălțimea liberă va fi de minimum 4,20 m;
- distanța minimă de la construcție până la circulația carosabilă va fi de 3,00 m;
- distanța maximă de la construcție până la circulația carosabilă sau locul de amplasare al autospecialei de intervenție va fi de 10,00 m;

- construcțiile cu înălțimea $h \leq 15,00$ m (măsurată de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) nu sunt obligatorii să fie prevăzute cu loc pentru calarea autospecialei de intervenție;

În acest sens, a fost obținut Avizul privind accesul la drumurile publice nr. 192/24/SU-HD din 04.09.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al jud. Hunedoara.

În dreptul fiecărei parcele de teren nou create, va fi amenajată o platformă pentru parcare sau întoarcerea unui autoturism, cu acces de pe laturile scurte. Pentru lărgirea și modernizarea drumului de acces, este necesar, ca o anumită suprafață de teren să treacă în domeniul public. Astfel, din terenul înscris în CF nr. 67576, va fi trecută în domeniul public o suprafață de teren de 467.00 mp. Astfel, din Parcela 1 va trece în domeniul public o suprafață de 197.00 mp, iar din Parcela 2, Parcela 3 și Parcela 4 va trece în domeniul public câte 90.00 mp. Din terenul înscris în CF nr. 67577, va fi trecută în

domeniul public o suprafata de teren de 457.00 mp, ceea ce inseamna cate 91.40 mp din fiecare parcela nou create, respectiv Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7, Parcela 8 si Parcela 9.

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

1. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
2. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
3. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, 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.
4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART.8 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica. In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, de alimentare cu apa si canalizare, retea de alimentare cu gaze naturale.

2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia, pe baza proiectelor de specialitate ,cu avizul administratorilor acestor utilitati;

- lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conform art.29 din RGU si Codului Civil.

Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea privata a companiilor ce le detin.

Dezvoltarea echiparii edilitare:

- Alimentarea cu apa, prin racord la extinderea de retea publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la extinderea de retea publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la extinderea retelei de joasa tensiune existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la extinderea retelei publice existente in zona.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale.

- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care, fiecare nou proprietar va incheia un contract de prestari servicii.

Va fi amenajata cate o platforma pentru retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi, pe fiecare parcela, unde vor fi amplasate si pubelele ecologice pentru depozitarea gunoiului menajer. Depozitarea deseurilor se va face selectiv in recipient separate.

ART.9 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii.

Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

1. Parcelarea

- Terenul inscris in CF nr. 67576 va fi parcelat in 4 parcele si terenul inscris in CF nr. 67577 va fi parcelat in 5 parcele, dupa cum urmeaza:

- Parcela 1 va avea dimensiunile de: lungimea de 26.26 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 381.00 mp;

- Parcela 2 va avea dimensiunile de: lungimea de 28.26 m si latimea de 14.50 m rezultand o suprafata de 410.00 mp ;

- Parcela 3 va avea dimensiunile de: lungimea de 28.26 m si latimea de 14.50 m rezultand o suprafata de 410.00 mp

- Parcela 4 va avea dimensiunile de: lungimea de 28.26 m si latimea de 14.50 m rezultand o suprafata de 410.00 mp.

Parcelele rezultate pe terenul inscris in CF nr. 67577 vor fi urmatoarele:

- Parcela 5 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

- Parcela 6 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

- Parcela 7 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

- Parcela 8 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

- Parcela 9 va avea dimensiunile de: lungimea de 29.05 m si latimea de 14.50 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

- Parcela 10 va avea dimensiunile de: lungimea de 285.23 m si latimea de 1.50 m pe lungimea parcelelor 1-9, iar pe latimea parcelelor 1-9, dimensiunile parcelei 10 vor fi: lungimea de 15.99 m si latimea de 6.00 m, rezultand o suprafata de 421.00 mp;

ART.10 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje

- conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;

- autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara

domeniului public; locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietatea beneficiarului. Se va amenaja cate un loc de parcare pe fiecare parcela.

- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Dimensiunile platformei pentru parcare si intoarcerea au fost stabilite la: lungimea de 6.00 m si latimea de 3.00 m.

Spatii verzi

- conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Pe marginile drumului de acces propus spre modernizare, se propun a fi amenajate fasii de spatiu verde amenajat.

De asemenea, se propun si spatii verzi amenajate pe fiecare parcela nou propusa.

Imprejmuiri

- conform art.35 din RGU;
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

In conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

- 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 si integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcele o delimiteaza.

Fiecare parcela va fi imprejmuita pe toate laturile. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate.

CAP. 3

Zonificare functionala

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1. Se propune o singura zona functionala, **cea de locuinte individuale in regim de inaltime maxim P+1E**, cu functiuni complementare: alei carosabile si pietonale, zone verzi amenajate, zona amenajari edilitare, etc.

2. Utilizari permise – locuinte, circulatii auto si pietonale si functiuni complementare, conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2. Profil functional admis-cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, plantatii de protectie, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spatii verzi.

3. Utilizari permise cu conditii - pentru orice fel de constructie, se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de

construire, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.

4. Interdictii temporare-nu sunt.

5. Interdictii definitive-constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

- constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;

- orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului;

- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

CAP. 4

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Zona functionala va fi impartita in subzone, dupa cum urmeaza:

Parcela 1 va cuprinde urmatoarele subzone:

- *Subzona caselor de locuit* – locuinta se propune a avea regim de inaltime P+1E+M si o suprafata construita de 133,00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 34.91% din suprafata totala a parcelei de 381.00 mp.

- *Subzona spatiilor verzi amenajate* – curtea privata va avea o zona verde amenajata propusa in suprafata de 166.75 mp, ceea ce reprezinta un procent de 43.77% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona parcaje auto* – parcela va avea amenajata o platforma betonata pentru parcare autoturismului si pentru intoarcerea acestuia, in suprafata de 18.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 4.72% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona trotuare si alei pietonale* – parcela va avea amenajate trotuare si alei pietonale, in suprafata de 61.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 16.01% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona retele edilitare – post trafa, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – parcela va avea amenajata o platforma betonata gospodareasca, in suprafata de 2.25 mp, ceea ce reprezinta un procent de 0.59% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din aceasta parcela de teren va trece in domeniul public o suprafata de 197.00 mp, pentru largirea si modernizarea drumului.

Parcela 2, Parcela 3 si Parcela 4 va cuprinde urmatoarele subzone:

- *Subzona caselor de locuit* – locuintele se propun a avea regim de inaltime P+1E+M si o suprafata construita de 143,00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 34.88% din suprafata totala a parcelei care va fi de 410.00 mp.

- *Subzona spatiilor verzi amenajate* – fiecare curte privata va avea o zona verde amenajata propusa in suprafata de 176.75 mp, ceea ce reprezinta un procent de 43.11% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona parcaje auto* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata pentru parcare autoturismului si pentru intoarcerea acestuia, in suprafata de 18.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 4.39% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona trotuare si alei pietonale* – fiecare parcela va avea amenajate trotuare si alei pietonale, in suprafata de 70.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 17.07% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata gospodareasca, in suprafata de 2.25 mp, ceea ce reprezinta un procent de 0.55% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din fiecare parcela de teren va trece in domeniul public o suprafata de 90.00 mp, pentru largirea si modernizarea drumului.

Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7, Parcela 8 si Parcela 9 va cuprinde urmatoarele subzone:

- *Subzona caselor de locuit* – locuintele se propun a avea regim de inaltime P+1E+M si o suprafata construita de 147,00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 34.92% din suprafata totala a parcelei care va fi de 512.40mp.

- *Subzona spatiilor verzi amenajate* – fiecare curte privata va avea o zona verde amenajata propusa in suprafata de 188.75 mp, ceea ce reprezinta un procent de 44.83% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona parcaje auto* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata pentru parcare autoturismului si pentru intoarcerea acestuia, in suprafata de 18.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 4.28% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona trotuare si alei pietonale* – fiecare parcela va avea amenajate trotuare si alei pietonale, in suprafata de 65.00 mp, ceea ce reprezinta un procent de 15.44% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – fiecare parcela va avea amenajata o platforma betonata gospodareasca, in suprafata de 2.25 mp, ceea ce reprezinta un procent de 0.53% din suprafata totala a parcelei.

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din fiecare parcela de teren va trece in domeniul public o suprafata de 91.40 mp, pentru largirea si modernizarea drumului.

Parcela 10 va cuprinde o singura subzona:

- *Subzona terenului care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului* – din toate parcele de teren propuse, va trece in domeniul public o suprafata de 924 mp, pentru largirea si modernizarea drumului si pentru realizarea trotuarelor si a fasiilor de zone verzi propuse pe marginea drumului.

Funciunile complementare propuse sunt:

- Cai de comunicatie - C
- Echipare edilitara - TE

Amplasarea constructiilor noi se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente. In zonele libere de constructii sau partial construite stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face de regula pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ si PUG).

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

CAP. 5

Unitati teritoriale de referinta
BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

PARCELA 1:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	133.00 mp	34.91
2.	Trotuare si alei pietonale	-	-	61.00 mp	16.01
3.	Platforma betonata pt. parcare si intoarcere autoturism	-	-	18.00 mp	4.72
4.	Zona verde amenajata	-	-	166.75 mp	43.77
5.	Platforma gospodareasca betonata	-	-	2.25 mp	0.59
6.	Suprafata de teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	197.00 mp	-
7.	Parcela rezultata	-	-	381.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 381.00 mp
- Suprafata construita propusa: 133.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 399.00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 34,91 %
- CUT propus = 1,05

- POT maxim propus in zona = 35,00 %
- CUT maxim propus in zona = 1,05

PARCELA 2, PARCELA 3 si PARCELA 4:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	143.00 mp	34.88

2.	Trotuare si alei pietonale	-	-	70.00 mp	17.07
3.	Platforma betonata pt. parcare si intoarcere autoturism	-	-	18.00 mp	4.39
4.	Zona verde amenajata	-	-	176.75 mp	43.11
5.	Platforma gospodareasca betonata	-	-	2.25 mp	0.55
6.	Suprafata de teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	90.00 mp	-
7.	Parcela rezultata	-	-	410.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 410.00 mp
- Suprafata construita propusa: 143.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 429.00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 34,88 %
- CUT propus = 1,05

- POT maxim propus in zona = 35,00 %
- CUT maxim propus in zona = 1,05

PARCELA 5, PARCELA 6, PARCELA 7, PARCELA 8 SI PARCELA 9:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	147.00 mp	34.92
2.	Trotuare si alei pietonale	-	-	65.00 mp	15.44
3.	Platforma betonata pt. Parcare si intoarcere autoturism	-	-	18.00 mp	4.28
4.	Zona verde amenajata	-	-	188.75 mp	44.83
5.	Platforma gospodareasca betonata	-	-	2.25 mp	0.53
6.	Suprafata de teren care	-	-	91.40 mp	-

	va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului				
7.	Parcela rezultata	-	-	421.40 mp	100.00

- Suprafata terenului: 512.40 mp
- Suprafata construita propusa: 147.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 441.00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 34,92 %
- CUT propus = 1,05

- POT maxim propus in zona = 35,00 %
- CUT propus = 1,05

CAP. 6

Concluzii

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in extravilanul localitatii Calan si de modernizare a unei zone, care in prezent nu este utilizata la adevaratul sau potential.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile.

Intocmit,

arh. Ionescu Mihai



Coordonator RUR,

arh. Pop Oliviu



PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

- Amplasament: JUD. HUNEDOARA, ORASUL CALAN
- Beneficiar: BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN

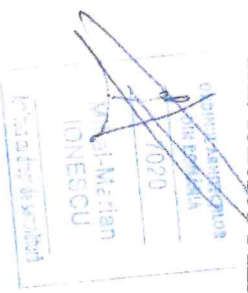
Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumirea obiective utilitate publica, operatiunilor cadastrale si notariale si a investitiilor propuse	Evaluare estimativa a costurilor (LEI fara TVA)	Responsabilul finantarii	Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)
1.	Schimbarea regimului juridic al terenului in extrasul de carte funciara, din extravilan in intravilan si lotizarea terenurilor	5500,00	BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN	Dupa aprobarea PUZ Termen preconizat martie - aprilie 2026

2.	Obtinerea Autorizatiei de construire in baza prezentului PUZ aprobat si a Certificatului de Urbanism	9500,00	BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN	Dupa aprobarea PUZ si depunerea documentatiilor DTAC Termen preconizat iunie – august 2026
3.	Extinderea retelelor de utilitati – retea electrica; retea de alimentare cu apa si retea de canalizare	10000,00	BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN	Dupa obtinerea Autorizatiei de constructie Termen preconizat 2026 - 2027
4.	Bransamente de lucrari la utilitati: - retea electrica – bransament la retea existenta in zona - retea de apa – bransament la retea publica - retea de canalizare – bransament la retea publica - retea de gaze naturale – bransament la retea publica	50000,00	BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN	Dupa obtinerea Autorizatiei de constructie Termen preconizat 2026 - 2027
5.	Lucrari de modernizare a drumurilor de acces	70000,00	BABACI NELU ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN	Dupa obtinerea Autorizatiei de constructie Termen preconizat 2027-2028
6.	Lucrari de executie a investitiei	1600000,00	BABACI NELU	Dupa obtinerea Autorizatiei de constructie

		ADRIAN, BABACI DIANA CORINA si TATULEA DORU COSMIN	Termen preconizat 2027 - 2028
--	--	---	-------------------------------

Intocnit,

art. Ionescu Mihai



Coordonator RUR,

art. Pop Oliviu



Beneficiari,

BABACI NELU ADRIAN

BABACI DIANA CORINA

TATULEA DORU COSMIN

REFERAT DE APROBARE nr. 23 / 28 / 31.03.2026

la proiectul de hotărâre nr.23/2026 cu privire la însușirea Raportului informării și consultării publicului nr.15891/06.10.2025 și aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”

Proiectul de hotărâre nr. 23/2026 cu privire la însușirea Raportului informării și consultării publicului nr.15891/06.10.2025 și aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” se referă la două parcele de teren situate în extravilanul orașului Călan, cu deschidere la un drum privat, parcelele aparțin beneficiarilor: **Babaci Nelu Adrian, Babaci Diana Corina și Tătulea Doru Cosmin.**

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 15016 din 05.12.2024 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”, emis de către Primarul orașului Călan;

- Avizul nr. 02 din 06.10.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” emis de către Primarul orașului Călan;

- Avizul nr. 2 din 05.02.2026 pentru Planul urbanistic zonal „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” emis de către Consiliul Județean Hunedoara, Direcția Arhitect-Șef;

- Raportul informării și consultării publicului nr. 15891/06.10.2025, cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”, cu beneficiari: **Babaci Nelu Adrian, Babaci Diana Corina și Tătulea Doru Cosmin;**

- Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent, proiect nr. 214/2024 pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” elaborată de SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL, coordonator RUR arh. Pop Oliviu, înregistrată la primăria orașului Călan cu nr. 3544/13.02.2026;

- Punctul de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului, nr. 6634/25.03.2026, cu privire la PUZ și RLU aferent proiectului nr. 214/2024, „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”.

Și, potrivit prevederilor art. 56, alin (6) din Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu pentru aprobarea documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru introducerea în intravilan a terenurilor studiate în vederea realizării unei investiții intitulată „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”.

Reglementări propuse:

- funcțiunea dominantă – locuințe individuale;

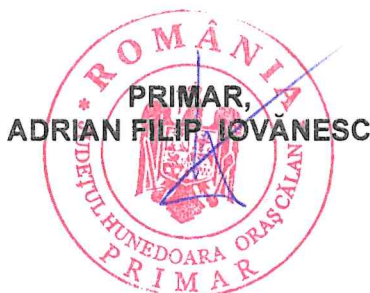
- indicii propuși: - regim maxim de înălțime: P+1E;

- H max = +12,00 m la coamă;

- POT max= 35%;

- CUT max= 0,7;

Luând în considerare cele expuse mai sus, propun Consiliului local Călan adoptarea proiectul de hotărâre.



RAPORT DE SPECIALITATE nr. 23 / 29 / 31.03.2026

la proiectul de hotărâre nr.23/2026 cu privire la însușirea Raportului informării și consultării publicului nr.15891/06.10.2025 și aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”

Referitor la proiectul de hotărâre nr.23/2026 cu privire la însușirea raportului informării și consultării publicului și aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” vă facem cunoscut faptul că pentru întocmirea documentațiilor urbanistice la care se face referire, au fost emise următoarele documente:

- Certificatul de urbanism nr. 22 din 22.02.2024;
- Avizul de oportunitate nr.15016 din 05.12.2024 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”, emis de către Primarul orașului Călan;
- Avizul nr. 02 din 06.10.2025 pentru PUZ „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” emis de către Primarul orașului Călan;
- Avizul nr. 2 din 05.02.2026 pentru PUZ „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” emis de către Consiliul Județean Hunedoara, Direcția Arhitect-Şef;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 15891/06.10.2025, cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, cu beneficiari: Babaci Nelu Adrian, Babaci Diana Corina și Tătulea Doru Cosmin.

A fost depusă documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent, proiect nr. 214/2024 pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” elaborată de SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL, coordonator RUR arh. Pop Oliviu, înregistrată la primăria orașului Călan cu nr. 3544/13.02.2026.

A fost emis punctul de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului, nr. 6634/25.03.2026, cu privire la PUZ și RLU aferent proiectului nr.214/2024, „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”.

Portivit prevederilor art. 56, alin (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu pentru aprobarea documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru introducerea în intravilan a terenului studiat în vederea realizării unei investiții intitulată „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”.

Prin implementarea acestui proiect se urmărește dezvoltarea unei noi zone de locuințe individuale, alcătuită din opt locuințe, amplasată în orașului Călan, cu acces printr-un drum privat care este mărginit de strada Părului și drumul agricol Trei Pălări.

În prezent, zona se confruntă cu anumite deficiențe de infrastructură, respectiv lipsa drumului amenajat, lipsa trotuarelor și inexistența rețelelor de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale. Extinderea acestor utilități necesare va fi realizată de către beneficiarii locuințelor, în vederea asigurării funcționalității viitoarei zone de locuințe.

Reglementări propuse:

- funcțiunea dominantă - locuințe individuale;
- indicii propuși: - regim maxim de înălțime: P+1E;
 - H max = +12,00 m la coamă;
 - POT max= 35%;
 - CUT max= 0,7;

Față de cele prezentate mai sus, considerăm oportună aprobarea Raportului informării și consultării publicului nr.15891 din 06.10.2025 și a documentațiilor P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Introducere în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe” în vederea încadrării imobilelor cu extrasele de carte funciară nr. 67577, nr. cadastral 67577 având suprafața de 2.562 mp, nr. 67576, nr. cadastral 67576 având suprafața de 2.000 mp, ca terenuri situate în intravilan, având ca beneficiari pe Babaci Nelu Adrian, Babaci Diana Corina și Tătulea Doru Cosmin înaintată prin adresa nr. 3544 din 13.02.2026.

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului
Şef - serviciu Aureliu Bruzan

