



PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 01/2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„SUBZONĂ COMERCIALĂ”

Generat de investiția - Spații comerciale

Municipiul Hunedoara, B-dul Traian, nr. 1 - 3, județul Hunedoara

Beneficiar: S.C. T&O PRODCOM S.R.L.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

1.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism, este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor aferente zonei reglementate de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare al Planului Urbanistic Zonal.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001, republicată și actualizată.

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale unei localități, se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesară conform legii, actualizarea Planului Urbanistic General al respectivei localități.

1.5 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, au stat în principal: Legea 50/1991 actualizată, Ordinul MLPAT nr. 37/2000 și RGU (aprobat prin HGR 525/1996), Legea 350/2001 cu toate modificările ulterioare și ansamblul de legi care gestionează amenajarea teritoriului, Legea 18/1991 privind fondul funciar republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică actualizată, Legea 219 din 2019 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului 195 din 2005 privind protecția mediului, Legea 138/2004 privind îmbunătățirile funciare.

Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei reglementate de P.U.Z., detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localităților.

2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism au fost preluate prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al municipiului Hunedoara, aferente Unității Teritoriale de Referință nr. 4.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea execuției construcțiilor pentru toate terenurile aferente zonei reglementate.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei studiate, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

3.2 Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări noi zonei, cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Întocmirea documentației s-a realizat în baza studiilor de fundamentare privind situația juridică a terenurilor și ridicarea topografică. Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z.-ului pentru zona studiată, explicitează, detaliind conținutul acestuia sub formă de prescripții și recomandări în vederea aplicării lor.

3.3 Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, în conformitate cu prevederile articolului 14 din Regulamentul General de Urbanism și pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele edificabile propuse, zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și cu un regim special de protecție prevăzut în legislație, precum și suprafețele destinate zonelor verzi.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului precum și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenurile cuprinse în zona studiată au majoritar categoria de folosință curți construcții, terenul proprietate al beneficiarului având suprafața de 5.795,00m² are categoria de folosință curți construcții intravilan. Prin investiția propusă terenul proprietate își va menține categoria de folosință curți construcții, integrându-se în zona studiată.

Prezenta documentație reglementează suprafața aferentă terenului proprietate, realizând modalitatea de dezvoltare în viitor a întregii zone studiate, aferente Unității Teritoriale de Referință din care face parte, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale - zona studiată nu este afectată de riscuri naturale.

5.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor - conform art.14 din Regulamentul General de Urbanism. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara, terenul proprietate face parte din U.T.R. 4, funcțiunile principale ale zonei fiind unități producție și servicii, căi rutiere și căi ferate, precum și servicii publice comerciale.

Amplasarea investiției propuse respectiv servicii și comerț se încadrează în specificul funcțiunilor admise aferente zonei.

5.3 Procentul de ocupare al terenului - conform art. 15 din Regulamentul General de Urbanism. În conformitate cu regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Hunedoara, în U.T.R. 4, subzona CCr - căi rutiere și construcții aferente, în prezent procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 35%, iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 1,00.

Prin modificarea funcțiunii subzonei din CCr - căi rutiere și construcții aferente în ISco - subzonă comercială se modifică indicatorii urbanistici pentru terenul proprietate în $P.O.T._{max}=80,00\%$ și $C.U.T._{max}=1,00$.

5.4 Lucrări de utilitate publică:

Nu este cazul

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Amplasarea față de drumuri publice - terenul proprietate are latura de sud-est paralelă cu B-dul Traian, accesul pe teren fiind realizat din acesta.

6.2 Amplasarea față de aliniament - conform art. 23 din Regulamentul General de Urbanism, punctul (3). Construcția propusă se va amplasa și realiza pe baza Planului Urbanistic Zonal.

Centrul comercial 1 este amplasat perpendicular pe aliniamentul format de grupul construcții existente adiacente B-dului Traian, distanța până la acestea fiind de 4,50m. Față de limita de proprietate din sud construcția este retrasă la 0,75m.

Centrul comercial 2 se va realiza în zona de vest a terenului proprietate, paralel cu aliniamentul format de grupul construcții existente adiacente B-dului Traian, distanța până la acestea fiind de 43,60m.

6.3 Amplasarea în interiorul parcelei - conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism. Construcțiile propriu-zise nu vor ocupa întreaga suprafață edificabilă, aceasta fiind determinată astfel încât la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare maxim propus

Construcțiile se vor încadra în interiorul zonelor edificabile propuse. Distanțele minime dintre zona edificabilă aferentă Centrului comercial 1 și limitele parcelei proprietate sunt:

- 50,00m la Nord;
- 15,00m la Est;
- 0,60m la Sud;
- 0,00m la Vest;

Distanțele minime dintre zona edificabilă a Centrului comercial 2 și limitele parcelei proprietate sunt:

- 3,30m la Nord;
- 39,00m la Est;
- 5,50m la Sud;
- 0,60m la Vest;

Zona edificabilă aferentă Centrului comercial 1, corespunde construcției existente, amplasată în zona de sud, la o distanță de 0,75m de limita de proprietate și paralel cu aceasta. Zona are dimensiunile de 57,50x21,30m, iar suprafața aferentă copertinei are 39,00x3,50m.

Zona edificabilă destinată Centrului comercial 2, este poziționată paralel cu limita de vest a proprietății, la 0,60m și paralel cu aceasta. Dimensiunile acestei zone edificabile sunt 49,00x25,50m, incluzând viitoarea construcție și copertina aferentă.

Înălțimea maximă la cornișă a celor două construcții nu va depăși 6,00m.

6.4 Amplasarea construcțiilor în raport cu calea ferată, față de zona de siguranță și față de zona de protecție CFR - conform O.G. 107 din 2022:

Terenul proprietate se află la o distanță minimă de 27,10m față de cea mai apropiată linie de cale ferată, ultima linie publică a stației Hunedoara, în afara zonei de siguranță CFR de 20m și parțial în zona de protecție CFR de 100m.

Zona edificabilă aferenta Centrului comercial 1 se află la o distanță minimă de 34m față de cea mai apropiată linie de cale ferată, în afara zonei de siguranță CFR de 20m și în zona de protecție CFR de 100m.

Zona edificabilă aferentă Centrului comercial 2 se află la o distanță minimă de 28m față de cea mai apropiată linie de cale ferată, în afara zonei de siguranță CFR de 20m și în zona de protecție CFR de 100m.

Accesul pe teren se face în afara zonei de protecție CFR, conform referatului nr. 3/6/2/119/2025 întocmit de Serviciul de Cadastru și Exproprieri al CFR.

În zona amplasamentului nu există rețele de cabluri și instalații ale CFR.

6.5 Amplasarea construcțiilor în raport cu stația de carburanți OMV-Petrom:

Zonele edificabile aferente celor două centre comerciale se află în afara distanțelor minime de protecție față de stația de carburanți OMV-Petrom aflată în vecinătate, indicate de legislația și normativele în vigoare, respectiv: 10,00m față de stocul de butelii de gaz portabile, 10,00m față de pompele de distribuție carburanți, 15,00m față de rezervorul subteran de combustibil, 18,00m față de chesonul de descărcare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile - conform art. 25 din Regulamentul General de Urbanism. Datorită amplasamentului proprietății și zonificării incintei în concordanță cu funcțiunile incluse, accesul pe terenul proprietate se va realiza pe latura de est, din B-dul Traian.

7.2 Accese pietonale - conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

Accesul pietonal se realizează de asemenea pe latura de sud-est, direct din B-dul Traian, fiind realizat aferent construcției cu destinația spațiu comercial.

De asemenea s-a ținut cont de nevoile specifice ale persoanelor cu dizabilități locomotorii, diferența dintre carosabil și cota pardoselii fiind preluată de o rampă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism. Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabilă a localității, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății. Aceasta se va realiza pe baza proiectului întocmit de proiectanți de specialitate.

Echiparea edilitară proprie va asigura eliminarea oricăror posibilități de deversare în sistemele edilitare ale municipiului a unor germei sau elemente de natură a polua zona.

Apele menajere uzate, vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare a localității.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi dirijate prin curgere liberă de suprafață spre zonele verzi propuse. iar cele colectate de pe suprafața platformelor de parcare fiind potențial impurificate, vor fi conduse printr-un sistem separat către separatorul de hidrocarburi, după care vor fi stocate într-un bazin de retenție.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale 123/2012, a Ordinului ANRE 49/2007 și 25/2016, și a normelor tehnice energetice aferente. Orice eventuală modificare a rețelelor electrice existente se va realiza conform normativelor în vigoare. Sunt respectate distanțele minime și măsurile de protecție aferente rețelelor electrice.

În ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale se vor respecta distanțele minime între aceste rețele și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018.

Se vor lua măsuri de etanșare a conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz.

8.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.

Sunt respectate prevederile articolului 29 din Regulamentul General de Urbanism cu privire la rețelele edilitare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și al construcțiilor

9.1 Înălțimea construcțiilor - conform art. 31 punct (3) din Regulamentul General de Urbanism. Construcțiile propuse se vor realiza pe baza Planului Urbanistic Zonal.

Cele două centre comerciale - construcția existentă și cea propusă - vor avea regimul de înălțime parter, iar înălțimea lor la cornișă nu va depăși 6,00m.

9.2 Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism.

Construcția propusă se încadrează în categoria clădirilor de tip urban, aspectul exterior reflectând funcțiunea pentru care se realizează.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 Parcaje - conform art. 33 din Regulamentul General de Urbanism și anexei nr. 5 din regulament se realizează în afara domeniului public.

Centrele comerciale propuse vor fi deservite conform normelor de platforme carosabile dimensionate corespunzător. În incintă sunt prevăzute un număr de 63 de locuri de parcare, dintre care un număr de 3 locuri destinate persoanelor cu dizabilități, ceea ce acoperă necesarul conform normelor specifice.

De asemenea sunt prevăzute și 3 locuri destinate femeilor gravide sau persoanelor însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani conform Legii 280 din 2023, articolul 4.

10.2 Spații verzi și plantate - conform art. 34 din Regulamentul General de Urbanism.

În incintă, suprafața de zonă verde propusă a fi realizată este de 225,15m², adică 3,74% din suprafața terenului proprietate.

Această suprafață va fi amenajată și întreținută de către beneficiar.

10.3 Împrejurimi - conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.

Terenul proprietate aparținând beneficiarului este împrejmuit pe laturile de nord, vest și sud, pe latura de est fiind amplasată construcția existentă, adiacentă B-dului Traian și realizată înainte de anul 1990.

Pe latura de nord, adiacent parcelei cu stația de carburanți OMV, împrejmuirea este realizată din confecție metalică cu înălțimea de 2,50m și în rest cu zid având înălțimea de 3,60m și care se continuă și pe latura de vest a proprietății.

Pe latura de sud adiacentă parcelei aferentă magazinului JISK și parcarilor aferente împrejmuirea este realizată cu stâlpi și plasă metalică având înălțimea de 2,00m

11. Reguli cu privire la protecția mediului

11.1 Investiția propusă va fi autorizată sanitar, în conformitate cu normele specifice în vigoare.

Echiparea edilitară proprie, precum și sistemele de colectare a deșeurilor vor asigura eliminarea oricăror posibilități de poluare a zonei.

11.2 Se vor realiza zone verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.

11.3 Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;

- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloză, plastic, sticlă, etc;

Pe timpul derulării lucrărilor, materialele se vor depozita în incinta aferentă proprietății beneficiarului, iar molozul sau alte materiale rezultate, se vor colecta și se vor transporta în zone special destinate de către o firmă specializată, pe baza unui contract încheiat prin grija beneficiarului.

III. Zonificarea teritorială

12. Unități și subunități funcționale

12.1 Investiția propusă, aferentă terenului proprietate, înglobează două zone edificabile, câte una pe fiecare din parcelele identificate cu CF 76808 și CF 76511.



Suprafața edificabilă aferentă centrului comercial 1 este $S=1.420,00\text{mp}$, iar suprafața edificabilă aferentă centrului comercial 2 este $S=1.250,00\text{mp}$.

Construcțiile propriu-zise nu vor ocupa în mod obligatoriu întreaga suprafață de amplasare, dar s-a implementat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare să nu se depășească procentul de ocupare maxim reglementat.

Restul suprafeței reglementate este destinată căilor de acces, platformelor aferente, precum și zonelor verzi.

13. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

În cadrul suprafeței reglementate se regăsesc două zone edificabile, acestea fiind zona aferentă Centrului comercial 1 și zona aferentă Centrului comercial 2.

Din totalul suprafeței, la nivelul terenului proprietate, construcțiile existente ocupă 10,03% zona destinată suprafețelor edificabile va ocupa 44,42%, zona ocupată de carosabil va ocupa 41,81% diferența fiind ocupată de zone verzi cu un procent de 3,74%.

Echiparea edilitară aferentă este cuprinsă în suprafața destinată căii de acces și platformei destinată parcării.

14. Unități teritoriale de referință

Prezenta documentație nu modifică numărul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în Planul Urbanistic General în vigoare.

Întreaga suprafață studiată prin prezenta documentație de urbanism și implicit suprafața reglementată, aferente Unității Teritoriale de Referință nr. 4 din care face parte, realizează modalitatea de dezvoltare în viitor a întregii zone, încadrându-se în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara, referitoare la această zonă.

Coordonator R.U.R.

arh. Alexandru Rugescu

Întocmit,

arh. Răzvan Rugescu