



330013 Deva, str. M. Kogalniceanu,  
bl. F4, sc. 3, ap. 4, jud. Hunedoara

**S.C. HARD HAT CONSTRUCTIONS S.R.L.**

tel. mob. +40 (721) 262 007

tel. office. +40 (254) 214 333

e-mail: cristian.barna@icloud.com

**VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PROIECT NR. 01/2023**

**PROIECTANT: SC HARD HAT CONSTRUCTIONS SRL**

**P.U.Z.**

# **LOTIZARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE, S+P+1E**

331074, str. Aleea Tineretului, nr. F.N., mun. Hunedoara, jud. Hunedoara

**BENEFICIAR: S.C. ASM OIL INVEST S.R.L.**

331104, B-dul Dacia, nr. 28, mun. Hunedoara, jud. Hunedoara

# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

afereant parcelei înscrise în C.F. nr. 76708 Hunedoara

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.

Normele și regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în prezentul PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prezentul Regulament local de urbanism se aplică pentru zona situată pe teritoriului administrativ al municipiului Hunedoara, jud. Hunedoara, pentru terenul în suprafață de 5.495 mp (0,54 Ha), situat în intravilanul municipiului Hunedoara conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023.

### **2. BAZA LEGALĂ**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 45 din data de 16.02.2024, eliberat de Primăria Municipiului Hunedoara, jud. Hunedoara.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru zona menționată stau, în principal, următoarele legi și normative de aplicare:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanță de urgență 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) reglementare tehnică, indicativ: G.M. - 010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 M.L.P.T.L.;
- O.M.S. 536/1997 – privind asigurarea condițiilor de realizare a funcțiunilor din construcții;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ: GM - 007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/2000 M.L.P.T.L.

Întocmirea documentației s-a realizat în baza studiilor de fundamentare privind:

- Ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Hunedoara,
- Documentația de Urbanism (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

**Art. 1.** Teren înscris în CF nr. 76708 Hunedoara cu categoria de folosință curți construcții, avea situația juridică următoare:

- situat în intravilan conform actelor și documentației de urbanism existente P.U.G.

După aprobare prin Hotărârea Consiliului Local a municipiului Hunedoara, terenul inițial se parcelează în 9 loturi, după cum urmează:

- **Lot 01 - Lot 08** - 8 parcele destinate realizării de construcții cu funcțiunea de locuire individuală, cu acces și lot propriu;
- **Lot 09** - parcela de teren ce urmează să treacă în domeniul public al municipiului Hunedoara, pentru realizarea și amenajarea unei platforme carosabile, pietonale, semicarosabile și spații verzi amenajate obligatorii, prevăzute de prezenta documentație.

Funcțiunea dominantă a zonei existente este locuirea, compusă din locuințe unifamiliale individuale existente și propuse, cu regim de înălțime S+P+1E; D+P+1E; S+P+M sau D+P+M, cu caracter urban. În vecinătate se regăsesc, de asemenea, și alte zonificări precum: zone cu funcțiuni de interes public și zonă construcții aferente lucrărilor și rețelelor tehnico - edilitare.

Pentru parcela reglementată regimul de înălțime va fi S+P+1E sau D+P+1E sau S+P+M sau D+P+M.

**Art. 2.** Suprafețe împădurite - Nu este cazul.

**Art. 3.** Resursele subsolului - Nu este cazul.

**Art. 4.** Resurse de apă și platforme meteorologice - Nu este cazul.

**Art. 5.** Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate - Nu este cazul.

**Art. 6.** Zone construite protejate - Nu este cazul.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

**Art. 7.** Expunerea la riscuri naturale

#### Existența riscurilor naturale și antropice:

Diagnoza stadiului actual al dezvoltării, identificarea riscului: definire, tipul; cauze (naturale, antropice); efecte (pagube materiale), delimitarea și ierarhizarea arealelor pe baza hărților de risc natural este prezentată în continuare.

#### Inundații

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații, nu există pericolul de inundație.

#### Alunecări de teren

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații, nu există riscul alunecărilor de teren.

**art. 8** Expunerea la riscuri tehnologice;

Nu este cazul.

**art. 10** Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;

Nu este cazul.

**art. 11** Asigurarea echipării edilitare;

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșei 04 - REGLEMENTĂRI EDILITARE (parte desenată a documentației faza P.U.Z.).

În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

#### *ART. 13 Asigurarea echipării edilitare <sup>1</sup>*

*(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. <sup>1</sup>*

*(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.<sup>1</sup>*

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

#### *ART. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare <sup>1</sup>*

*(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.<sup>1</sup>*

*(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.<sup>1</sup>*

*(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.<sup>1</sup>*

#### **art. 12** Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban / rural și conformare spațială proprie.

#### **art. 13** Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea construcțiilor pentru zona reglementată prin PUZ, se face cu condiția ca P.O.T - ul să nu depășească 35%.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **art. 14** Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### **art. 15** Amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

#### **art. 16** Amplasarea față de aliniament

Construcțiile destinate locuirii unifamiliale din cadrul parcelelor proiectate se vor amplasa în limita zonei edificabile.

Construcțiile nu se vor apropia la mai mult de următoarele distanțe față de limita de proprietate dinspre drumul proiectat:

- Lotul 01, 02 și Lotul 03 - cca. 2,35 m față de limita de proprietate de la Est;
- Lotul 04 - cca. 3,00 m față de limita de proprietate de la Sud;
- Loturile 05, 06, 07 și 08 - cca. 8,00 m față de limita de proprietate de la Vest.

Construcțiile vor fi aliniate la limita aliniamentului sau vor avea cel puțin un colț al clădirii dispus pe aliniament, fără a trece de limita acestuia în exterior, spre drumul proiectat.

Imobilele nou create vor avea o alee de acces auto și minim un loc de parcare propriu în parcelă. Se vor prevedea spații verzi amenajate obligatorii și opționale - suprafețele minime ale acestora pot fi consultate în piesa desenată 03 - Reglementări urbanistice - Zonificare.

#### **art. 17** Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor, conform planșei nr. 03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătății art. 2, 3, 4, 5 și 16, și cu respectarea următoarelor retrageri minime:

- Lotul 01 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Est cu 2,40 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Vest - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate cu 5,00 m;
  - Construcția se va alipi de limita de proprietate situată la Sud cu latura de Nord a clădirii regăsită în cadrul Lotului ce nu face parte a documentației de față, identificat prin CF nr. 61427;
- Lotul 02 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Est cu 2,35 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord:
    - colțul de Nord - Vest al construcției se va amplasa la cca. 4,90 m față de limita de proprietate situată la Nord;
    - colțul de Nord - Est al construcției se va amplasa la cca. 1,83 m față de limita de proprietate situată la Nord;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Sud se va amplasa la cca. 6,00 m față de aceasta;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Vest:
    - colțul de Sud - Vest al construcției se va amplasa la cca. 3,48 m față de limita de proprietate situată la Vest;
    - colțul de Nord - Vest al construcției se va amplasa la cca. 2,67 m față de limita de proprietate situată la Vest.
- Lotul 03 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Est cu 2,35 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord se va amplasa la cca. 2,00 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Sud:
    - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 4,40 m față de limita de proprietate situată la Sud;
    - colțul de Sud - Vest al construcției se va amplasa la cca. 2,97 m față de limita de proprietate situată la Sud;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Vest:
    - colțul de Sud - Vest al construcției se va amplasa la cca. 5,28 m față de limita de proprietate situată la Vest;
    - colțul de Nord - Vest al construcției se va amplasa la cca. 5,41 m față de limita de proprietate situată la Vest.
- Lotul 04 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Sud cu 3,00 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord - Est va fi la cca. 3,62 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Sud:
    - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 10,22 m față de limita de proprietate situată la Sud;
    - latura de Sud a construcției se va amplasa la cca. 3,00 m față de limita de proprietate situată la Sud;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Vest va fi la cca. 5,22 m, respectiv 5,32 m față de aceasta;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord - Vest va fi la cca.

4,39 m față de aceasta;

- Lotul 05 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate de la Vest cu cca. 8,00 m, respectiv 4,23 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord:
    - colțul de Nord al construcției se va amplasa la cca. 1,89 m față de limita de proprietate situată la Nord;
    - colțurile de Nord - Est ale construcției se vor amplasa la cca. 5,11 m, respectiv 5,33 m față de limita de proprietate situată la Nord - Est;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Est:
    - colțul de Nord - Est al construcției se va amplasa la cca. 4,16 m față de limita de proprietate situată la Est;
    - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 3,89 m față de limita de proprietate situată la Est;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Sud va fi de cca. 3,00 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Vest:
    - colțul de Sud - Vest al construcției se va amplasa la cca. 8,00 m față de limita de proprietate situată la Vest;
    - colțul de Nord - Vest al construcției se va amplasa la cca. 4,23 m față de limita de proprietate situată la Nord - Vest.
  
- Lotul 06 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Vest cu cca. 8,00 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord ca fi de cca.3,00 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Est:
    - colțul de Nord - Est al construcției se va amplasa la cca. 3,39 m față de limita de proprietate situată la Est;
    - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 3,02 m față de limita de proprietate situată la Est;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Sud se va amplasa la cca. 2,42 m față de aceasta;
  
- Lotul 07 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Vest cu cca. 8,00 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Nord va fi de cca. 8,09 m;
  - Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Est:
    - colțul de Nord - Est al construcției se va amplasa la cca. 3,15 m față de limita de proprietate situată la Est;
    - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 2,70 m față de limita de proprietate situată la Est;
  - Construcția se va alipi de limita de proprietate situată la Sud cu latura de Nord a clădirii regăsită în cadrul Lotului 08.
  
- Lotul 08 va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, după cum urmează:
  - Retragerea față de drumul proiectat - construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate situată la Vest cu cca. 8,00 m;
  - Construcția se va alipi de limita de proprietate de la Nord cu latura de Sud a clădirii regăsită

în cadrul Lotului 07;

- Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Est:
  - colțul de Nord - Est al construcției se va amplasa la cca. 2,69 m față de limita de proprietate situată la Est;
  - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 2,12 m față de limita de proprietate situată la Est;
- Retragerea construcției față de limita de proprietate de pe latura de Sud:
  - colțul de Sud - Est al construcției se va amplasa la cca. 11,99 m față de limita de proprietate de la Sud;
  - colțul de Sud - Vest al construcției se va amplasa la cca. 6,98 m față de limita de proprietate de la Sud.

Distanțe minime între clădiri trebuie să fie în conformitate cu normativul P118 din 1999.

Pentru construcțiile ce fac obiectul prezentei documentații, situația este următoarea:

- Construcțiile se preconizează a fi în gradul II de rezistență la foc;
- Față de imobilele învecinate, distanța trebuie să fie de minim 6,00 m.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### art. 18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

#### ART. 25 Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*

(3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.*

(4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

#### ANEXA 4

#### ACCESSE CAROSABILE

*Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.*

#### 4.11. - Construcții de locuințe

*4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:*

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

●● *alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;*

●● *în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*

*- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;*

*- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

#### 4.12. - Toate categoriile de construcții

*Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*

*În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.*

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

<sup>1</sup> Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*)

Pe parcela ce face obiectul prezentului PUZ, se vor asigura accesele auto pentru fiecare lot în parte de pe strada nou proiectată, ce poate fi accesată din str. Aleea Tineretului.

Strada nou proiectată va avea două benzi de circulație cu lățimea de 3,50 m fiecare, cu o zonă verde amenajată cu lățimea de 1,00 m și trotuare având lățimea de 1,20 m pe ambele sensuri ale drumului.

În interiorul loturilor se vor organiza locuri de parcare, garaje, drumuri (alei) de acces și spații verzi amenajate.

Nr. curent	Tipul locuinței	Tipul parcării	Nr. auto/1000 locuitori					
			300	150	75	35	15	
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	Vile	Garaj	75%	65%	50%	40%	30%	
		La sol	în curte	10%	15%	20%	25%	30%
			pe stradă.	15%	20%	30%	35%	40%
2	Case la curte	Garaj	60%	60%	40%	35%	30%	
		La sol	în curte	15%	20%	25%	25%	30%
			pe stradă	25%	30%	35%	35%	40%

#### art. 19 Accese pietonale

Conform Art. 26 - R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

##### ART. 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor asigura accese pietonale la fiecare parcelă nou creată.

Pentru cele două parcele existente ce nu fac obiectul prezentei documentații și anume:

- lotul înscris în CF nr. 6                      - în suprafață de 6                      np, va avea asigurat acces prin intermediul lotului 09.

- lotul înscris în CF nr. 7                      - în suprafață de 7                      np, va avea asigurat acces prin intermediul lotului 09.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

#### art. 20 Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existentă

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și branșament la rețelele existente de apă, canal, energie electrică.

#### art. 21 Extinderea de rețele tehnico - edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară existentă se vor suporta de către investitor în întregime. Toate conexiunile la rețelele stradale (apă, energie electrică, gaze, telecomunicații) se vor realiza subteran.

#### art. 22 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

Conform art. 29 din R.G.U, rețelele de apă, de canalizare, de pe drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau a județului.

##### ART. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

### art. 23 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.

**Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de maxim 8,00 m, măsurată de la cota ±0,00 a corpului principal cu funcțiunea de locuință, sau la coamă de maxim 9,00 m, măsurată de la cota ±0,00 a corpului principal cu funcțiunea de locuință.**

### art. 24 Aspectul exterior al clădirilor

Se vor putea autoriza doar construcțiile ce respectă prevederile art. 32 din R.G.U.

*art. 32 - aspectul exterior al construcțiilor*

(1) - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie aspectul general al zonei depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

<sup>1</sup> Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*)

Acoperișurile construcțiilor ce se vor putea edifica pe zona pe care o reglementează prezenta documentație, vor fi tip șarpantă cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante, fără turnuri și turnulețe, fără decorațiuni excesive din tablă sau metal, sau tip terasă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă sau tablă pentru acoperișuri înclinate, tencuieli sau placaje pentru fațade.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, închise, pe unele elemente constructive.

### art. 25 Indici de construibilitate

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1,05.

### art. 26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

*ART. 33 Parcaje*

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Conf. Anexei nr. 5 la Hotărârea 525 din 27.06.1996 - la punctul 5.11.1 - se prevede că: Pentru construcțiile de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

<sup>1</sup> Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*)

Prin prezenta documentație, se asigură cel puțin un loc de parcare privat în interiorul parcelei, pentru fiecare unitate de locuit.

### art. 27 Spații verzi

Conform art. 34, Anexei 6 din R.G.U.

*ART. 34 Spații verzi și plantate*

## SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

### 6.8. - Construcții de locuințe

*Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.*

Conform articolul 10, alineatul (3) din LEGE nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, din lotul inițial de teren în suprafață de 5.495 mp, un procent de 5% reprezentând 275 mp este suprafața minimă prevăzută prin lege, lotul 09 are asigurat în prezenta documentație o suprafață de 292 mp ce va fi ocupat de zone verzi amenajate publice. În zona de Nord a parcelei 09, pe unde există o conductă de alimentare cu apă din oțel cu DN 800 mm, aflată în proprietatea primăriei și în administrarea SC Apaprod SA Deva, nu se vor putea realiza construcții provizorii sau definitive, pe planșele din prezenta documentație zona de protecție a respectivei conducte pe zona ce face obiectul prezentei documentații este marcată cu hașură albastră.

*art. 10 (3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.*

#### **art. 28** Împrejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

*1 Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*)*

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### **art. 29** Funcțiunea dominantă propusă

Funcțiunea dominantă în zonă este cea rezidențială. Funcțiunea propusă prin PUZ este cea rezidențială.

#### **art. 30** Alte utilizări permise

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- a) servicii, comerț, birouri, sănătate, învățământ;
- b) conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- c) spații verzi amenajate;
- d) accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

#### **art. 31** Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme mari agro – zootehnice, abatoare;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat face parte din unitatea teritorială de referință UTR - 3 - „zona parcuri, agrement, terenuri de sport, cu funcțiune predominantă spații plantate amenajate sau naturale și

funcțiuni complementare”, conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Hunedoara, aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023.

Întocmit,

Coordonator RUR

arh. Cristian Nicolae Barna