



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 127 / 2021

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

**EXTINDERE, MODERNIZARE CASA S+P SI
AMENAJARE PENSIUNE S+P+1E+M
Hunedoara, Piata Libertatii, nr. 7, Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

S.C. AUTO MARKET CORVIN. S.R.L.

Proiectant:

S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.

Intocmit,
Arh. Anca Botezan



I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z..

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul situat in intravilanul municipiului Hunedoara, Piata Libertatii, nr. 7 C.F. nr. 70401. Terenul este in proprietatea beneficiarului S.C. AUTO MARKET CORVIN S.R.L..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in intravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala.

ZS – zona cu servicii de turism si alimentatie publica. Functiunile complementare propuse vor fi: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile si parcaje. Regimul de inaltime al cladirii propuse este de maxim S+P+1E+M (maxim 14.00 m masurati de la cota ±0.00 a constructiei).

2) Autoritatile administratiei publice locale sau judetene vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « EXTINDERE, MODERNIZARE CASA S+P SI AMENAJARE PENSIUNE S+P+1E+M ».

3) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.



6) Pe terenul proprietate privata se propune reabilitarea cladirii existente cu regim de inaltime maxim S+P (subsol + parter), extinderea cladirii pana la un regim de inaltime maxim S+P+1E+M (subsol + parter + 1 etaj + mansarda) si schimbarea destinatiei in pensiune.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii functiunii zonei, stabilita prin documentatia de urbanism, faza P.U.Z. prezenta.

3) Conditiiile de amplasare a constructiilor cu destinatia propusa, ce fac parte din categoria constructiilor de turism si de comert sunt in zone nepoluate, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice si vibratii.

4) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara de 48 % stabilita prin prezenta documentatie.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale - pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a spatiilor de cazare.

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

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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

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

5) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de servicii se intelege: constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara, alimentatie publica.

6) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta retragerea fata de aliniament a constructiilor invecinate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv:

- fata de limita nord-vestica: alipit limitei

- fata de limita nordica: alipit limitei

- fata de limita nord-estica alipit limitei



SC ARHE TIP STUDIO SRL

- fata de limita sud-estica: retragere de 5.50 m
- fata de limita sud-vestica: retragere de 2.00 m

- 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) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
 - c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- 2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- 3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.
- 5) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- 6) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- 7) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, platforme semicarosabile, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, potrivit legii sau obiceiului.
- 8) Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- 2) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- 3) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- 4) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- 5) Retele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- 6) Lucrarile prevazute la alin. (4) si (5), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.



III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi maxim S+P+1E+M (subsol + parter + 1 etaj + mansarda).

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

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

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

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

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

- 3) a) Se vor amenaja locuri de parcare in functie de capacitatea dotarii de alimentatie publica

Pentru restarant va fi amenajat 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa;

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajelor clientilor.

Se vor amenaja locuri de parcare in functie de tipul de cladire si categoria de confort, pentru constructiile destinate **turismului**, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 30% din suprafata terenului pentru constructia de turism.

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



IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specific fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

2) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **zona de SERVICII** și funcțiuni complementare.

Utilizări permise: institutii și servicii publice, sedii ale unor organisme locale sau servicii de utilitate publică, turism și agrement, alimentație publică și amenajări sportive.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZS – ZONA CU SERVICII DE TURISM SI ALIMENTATIE PUBLICA. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCAJE.

Zona de servicii reglementată va avea următoarele caracteristici:

- suprafața construită maximă 720.00 mp;
- P.O.T. maxim = 48%;
- C.U.T. maxim = 1.44;
- Funcțiuni complementare admise: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile și parcaje.

**Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu**

**Urbanist coordonator
Arh. Anca BOTEZAN**