

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART.3 - 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 si punerea in valoare a unor terenuri din proprietatea persoanelor fizice;
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. Se va urmarii, pastrarea caracterului arhitectural al zonei, respectiv invelitori cu sarpanta in 2 ape, cu tigla ceramica, balcoane la etaj si o paleta coloristica in care predomina albul si crem.
4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, respectiv de locuire.

ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Locuinta si garajul va fi amplasata in zona edificabila, iar distantele pana la limita terenului sunt:

Locuinta:

- 24.39 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 2.31 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 0.60 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 3.91 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Garaj:

- 11.41 m fata de limita de NORD-EST a limitei de proprietate
- 5.04 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 1.77 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

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

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 10.00 m la coama .
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 30.00% conform prezentului PUZ.
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 se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament si RGU.

6. 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.
7. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de D+P+1E.
8. 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 pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. Drumul propus pentru modernizare va avea prospectul de strada de cat. IV, respectiv 4,00 m parte carosabila si o supralargire de 2,00 m a carosabilului pe o lungime de 12,00 m.
2. carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si trotuar.
4. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, 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.
5. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – 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.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele publice se suporta in intregime de investitor.

ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .
2. Parcela de teren va fi imprejmuita pe toate laturile terenului. Imprejmuirea dinspre strada va fi cu soclu din beton placat cu piatra naturala(travertin) si panouri din fier forjat si stalpi metalici. Pe celelalte laturi ale parcelei de teren se vor realiza imprejmuri din panouri metalice din sarma zincata prinse pe stalpi metalici zincati.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.10 – Unitati si subunitati functionale

1.Functiunea propusa prin PUZ este aceea de locuire;

3.Functiunile complementare zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbusti ornamentali si gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

5. **Interdicții** definitive de construire in zona :

- Nu sunt.

CAP. 4

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,40.

ART.11 – Bilant teritorial, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	228,00	26,21
2.	Zone verzi amenajate	-	-	496,00	57,01
3.	Alei carosabile si pietonale	-	-	146,00	16,78
4.	Neproductiv	870,00	100,00	-	-
5.	Total	870,00	100,00	870,00	100,00

POT existent: 0,00 %
propus: 26,21 %

CUT existent: 0,00
propus : 0,262

POT maxim admis 30%.

CAP. 5

CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul Municipiului Hunedoara.

Coordonator RUR arh. ARMASESCU DUMITRU



(Handwritten signature)