

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 1**

### **Dispozitii generale**

#### *ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism*

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor.
4. Regumanetul local de urbanism pentru intreaga unitate administrativ-teritoriala, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajărilor si plantatiilor, materiale si culori, pe zone, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite in baza unui studiu de specialitate.

#### *ART.2 – Domeniul de aplicare*

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan. Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii in proiectarea proiectului de executie ceea ce priveste:
  - amplasarea cladirii pe parcela, corelat cu regimul de aliniere, distantele fata de vecinatati;
  - regimul de inaltime, cota maxima la coama si la streasina;
  - plastica arhitecturala, raportul gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristica;
  - modul de asigurare al utilitatilor;
  - materialele din care se realizeaza imprejmuirea;
  - indicatorii urbanistici;

## **CAPITOLUL 2**

### **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

#### *SECTIUNEA I - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si prolejaarea patrimoniului natural si construit*

##### *ART. 4 – Terenuri agricole in intravilan*

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:



a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural al zonei.

#### *SECȚIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*

##### *ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale*

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.

2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlășinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

##### *ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice*

1. 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, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2. 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.

3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Cladirea din prezentul proiect nu se afla într-o zonă expusă la riscuri.

##### *ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare*

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.

2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligăției efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Cladirea este deja racordata la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaz.

#### *ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului*

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita de 30%.

#### *ART. 16 – Lucrari de utilitate publica*

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Se propune ameanjarea drumului DJ 687A cu amenajarea unui trotuar cu latimea de 1,00 m pe ambele laturi.

### **CAPITOLUL 3**

#### **SECȚIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

##### *ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale*

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandariiilor de orientare fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

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.

##### *ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice*

3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru batrini, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.  
Accesul pe parcela de teren este existent, se face din drumul DJ 687A.

##### *ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament*

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
  - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;



- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
  - Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
  - În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
  - Aliniamentul propus pentru construcțiile de pe aceasta strada va fi de 27.40 m de la marginea drumului DJ 687A.

*ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei*

- Distanțele până la limita terenului sunt:
  - pe limita de NORD a limitei de proprietate
  - 17.44 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
  - 15.80 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
  - 18.45 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

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

***SECȚIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

*ART. 25 – Accese carosabile*

- 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.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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. Drumul existent respecta prevederile legii și permit intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.

Drumul propus pentru modernizare are o latime de 6,00 m, cu doua benzi de circulatii si va avea un trotuar de 1,00 m pe ambele laturi.

*ART. 25 – Accese pietonale*

- Autorizarea executării construcțiilor și 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. Acesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.  
Trotuarul propus va avea lățimea de 1,00 m.

### **SECȚIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### ***ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b. beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apă și de canalizare.  
Beneficiarul este racordat la rețeaua de energie electrică, apă, canalizare si gaze naturale.

#### ***ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare***

1. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.  
Beneficiarul ese racordat la rețelele de apă, canalizare, energie electrică si gaz.  
Agentul termic si apa caldă menajera este produs de o centrala termica pe gaz.  
Gunoiul menajer este colectat in pubele ecologice si este preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul are contract.

In aceste conditii, riscurile de poluare sunt extreme de reduse



*ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare*

1. Rețelele de apa, 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, intră în proprietatea publică.

**SECȚIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

*ART. 31 – Înălțimea construcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 5.00 m la streasina. Înălțimea maximă a construcției va fi de 7.00 m.

Regimul de înălțime admis în zona va putea fi de P+M.

**SECȚIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcate, spații verzi și împrejurimi**

*ART. 34 – Spații verzi și plantate*

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate.

*ART. 35 – Împrejurimi*

Parcela de teren este împrejmuită pe toate laturile terenului.

**CAPITOLUL 4**

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE**

*ART.11 – Unități și subunități funcționale*

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este aceea de locuire permanentă;

3. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

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

5. **Interdicții** definitive de construire în zona :
  - Nu sunt.

## CAPITOLUL 5

### SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coefficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,60.

*ART.12 – Bilant teritorial*, in limita de proprietate studiată a initiatorului documentatiei de urbanism.

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	153,00	11,53	153,00	11,53
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	78,94	5,95
3.	Trotuare	-	-	8,60	0,65
4.	Zone verzi amenajate	1174,00	93,29	1086,46	81,87
5.	Total	1327,00	100,00	1327,00	100,00

POT existent: 11.53% mp  
propus: 11.53% mp

CUT existent: 0.12  
propus: 0,16

POT maxim admis 30%

### CAP.5 CONCLUZII

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

Coordonator RUR arh. ARMASESCU DUMITRU

