

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 - Baza legala

1. La elaborarea PUZ ,au fost respectate :
 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal
 - HG nr.525/1996 republicata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - Legea 350/2001-republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
 - Codul civil
 - Alte acte normative aplicabile in domeniu

ART.3 – 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.4 - 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: parcalarea terenului, constructia a trei case de tip duplex si imprejmuirea terenurilor.
 - 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. 5 - 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.6 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot 1.

- 1,63 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 0,00 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 6,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 4.72 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Lot 2

- 0,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 1,00 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 6,08 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 6.19 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 3

- 1,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 0,00 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 6,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 7.80 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 4

- 0,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 1,00 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 5,75 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 5.00 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 5

- 3,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 0,00 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2,65 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 2.40 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 6

- 0,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 18,55 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2,25 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 2,08 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 35.00% 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 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.7 – 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

permița intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabilă conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

2. Accesul carosabil se va păstra liber fără a fi obstrucționat prin mobilier urban.
3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal și trotuar.
4. În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre 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.
5. Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.8 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.
3. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele publice se suportă în întregime de investitor.

ART.9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

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

1. În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate .
2. Fiecare parcelă de teren va fi împrejmuită pe toate laturile terenului. Împrejmuirea dinspre stradă va fi cu soclu din beton placat cu piatră naturală(travertin) și panouri din fier forjat și stalpi metalici. Pe celelalte laturi ale parcelei de teren se vor realiza împrejurimi din panouri metalice din sarmă zincată prinse pe stalpi metalici zincati.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.11 – Unități și subunități funcționale

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este aceea de locuire;
3. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
 - Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali și gazon;
 - Accesul pietonal, carosabil;
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
5. **Interdicții** definitive de construire în 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 0,70.

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

BILANT TERITORIAL Pe toata suprafata

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	462,00	24,64
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	250,00	13,33
3.	Zone verzi	-	-	1.163,00	62,03
4.	Teren curti-constructii	1.875,00	100,00	-	-
	Total	1.875,00	100,00	1.875,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 24,64 %

CUT existent =0,00 propus =0,492

BILANT TERITORIAL LOT 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,75
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	24,33	8,77
3.	Zone verzi	-	-	176,17	63,48
4.	Teren curti-constructii	277,50	100,00	-	-
	Total	277,50	100,00	277,50	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,75 %

CUT existent =0,00 propus =0,555

BILANT TERITORIAL LOT 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,62
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	29,62	10,63
3.	Zone verzi	-	-	172,13	61,75
4.	Teren curti-constructii	278,75	100,00	-	-
	Total	278,75	100,00	278,75	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,62 %

CUT existent =0,00 propus =0,552

BILANT TERITORIAL LOT 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,85
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	31,80	11,50
3.	Zone verzi	-	-	167,70	60,65
4.	Teren curti-constructii	276,50	100,00	-	-
	Total	276,50	100,00	276,50	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,85 %

CUT existent =0,00 propus =0,557

BILANT TERITORIAL LOT 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,85
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	26,00	9,40
3.	Zone verzi	-	-	173,50	62,75
4.	Teren curti-constructii	276,50	100,00	-	-
	Total	276,50	100,00	276,50	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,85 %

CUT existent =0,00 propus =0,557

BILANT TERITORIAL LOT 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	29,79
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	20,00	7,74
3.	Zone verzi	-	-	161,50	62,47
4.	Teren curti-constructii	258,50	100,00	-	-
	Total	258,50	100,00	258,50	100,00

POT existent =0,00% propus= 29,79 %

CUT existent =0,00 propus =0,595

BILANT TERITORIAL LOT 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	18,75
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	21,00	5,10
3.	Zone verzi	-	-	313,00	76,15
4.	Teren curti-constructii	411,00	100,00	-	-
	Total	411,00	100,00	411,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 18,75 %

CUT existent =0,00 propus =0,374

BILANT TERITORIAL LOT 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Alei carosabile, pietonale	-	-	95,00	98,70
2.	Zone verzi	-	-	1,25	1,30
3.	Teren curti-constructii	96,25	100,00	-	-
	Total	96,25	100,00	96,25	100,00

POT existent =0,00% propus= 0,00 %

CUT existent =0,00 propus =0,00

POT maxim admis 35%.

CAP. 5

CONCLUZII

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

Coordonator RUR arh. ARMAȘESCU DUMITRU

