

REGULAMNET DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004

- Versiunea 3, Mai 2022

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROL RLU

Regulamentul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004, cuprinde prescriptii cu privire la restrictiile si permisiuni care sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integranta a PLANULUI URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004 si se aproba odata cu acesta.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal sau in principal:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborare si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM-007-2000;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicata);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (republicata);
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor (republicata)
- Codul Civil (actualizat)
- Legii nr. 341/2004 recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 **)
- Diverse studii elaborate anterior, respectiv PUG Municipiul Hunedoara (aprobat si in curs de actualizare), precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, a spatiilor verzi, a parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficientii de utilizare ai terenurilor si solutii de echipare edilitara pentru zona studiata in vederea autorizarii acestora.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate constituie acte de autoritate ale administratiei publice locale .

1.4. UTILIZARE FUNCTIONALA

Pentru zona studiata distributia utilizarilor este urmatoarea:

ZONA CU SPATII COMERCIALE SI SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII - [Isco-sps](#)

A.

[LOT1](#) [LOT2](#)

Parcele cu interdictie definitiva de construire.

□ **Dotari:**

Spatii verzi, locuri de parcare, circulatii rutiere si pietonale, spatii special amenajate pentru depozitarea temporara a gunoiului in regim de colectare selectiva si instalatii edilitare.

B.

[LOT3](#) [LOT4](#) [LOT5](#) [LOT6](#) [LOT7](#) [LOT8](#)

Parcele construibile cu max. 2 unitati individuale pe aceeasi parcela.

□ **Utilizari permise:**

- **Functiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban:**
 - Comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 170 mp;
 - Comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 170 mp;
 - Alimentatie publica: bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar.

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa fie nepoluante (noxe, zgomote, vibratii);
- sa nu afecteze intimitatea pe parcelele invecinate;
- sa se asigure cel putin 2 loc de parcare in incinta, respectiv 1 loc pentru fiecare unitate individuala in cadrul aceleiasi parcele;
- activitatea sa se desfasoare intr-un interval orara cuprins intre orele 7:00-22:00.

- **Servicii:**
 - Cabinete medicale;
 - Cabinete de medicina veterinara;
 - Cabinete de avocatura si asitenta juridica;
 - Cabinete de contabilitate;
 - Birouri si ateliere de proiectare si design;
 - Birouri de consultanta;
 - Ateliere de arta;
 - Studiouri fotografice;
 - Detectivi particulari;
 - Laboratoare de tehnica dentara;
 - Ateliere de croitorie, tapiterie, rame, tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
 - Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
 - Servicii de curatatorie de haine;
 - Atelier de reparatii incaltaminte;
 - Tiparire si multiplicare;
 - Formare profesionala
 - Reparatii obiecte de uz casnic;
 - Agentii de turism;
 - Agentii imobiliare;
 - Manufactura fina,

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa fie nepoluante (noxe, zgomote, vibratii);
- sa nu afecteze intimitatea pe parcelele invecinate;
- sa se asigure cel putin 2 loc de parcare in incinta, respectiv 1 loc pentru fiecare unitate individuala in cadrul aceleiasi parcele;
- activitatea sa se desfasoare intr-un interval orara cuprins intre orele 7:00-22:00

- **Dotari:**

Dotarile complementare sunt: spatii verzi, circulatii rutiere si pietonale, anexe, loc de parcare propriu si pentru vizitatori, spatii special amenajate pentru depozitarea temporara a gunoiului in regim de colectare selectiva si instalatii edilitare.

- **Utilizari permise cu conditionari:**

Nu este cazul.

- **Utilizari interzise:**

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele mentionate la paragrafele: UTILIZARI PERMISE si DOTARI din prezentul Regulament de Urbanism, Cap. I, Subcap. 1.3.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru terenul studiat s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica ce privesc:

- diminuarea pana la aliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlata a deeurilor;
- organizarea sistemelor de spatii verzi.

Protectia calitatii apelor

Prin modul de gestionare a apelor se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata si din subteran.

Protectia calitatii aerului

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind calitatea aerului.

Protectia impotriva zgomotelor si a vibratiilor

Activitatile desfasurate in cadrul parcelelor: LOTURILE 1-8, nu vor produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor. Sunt interzise activitatile pentru desfasurarea carora sunt necesare astfel de masuri.

Protectia solului si subsolului

Activitatile desfasurate in cadrul parcelelor: LOTURILE 1-8, nu vor periclita calitatea solului sau a subsolului. In eventualitatea folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene, se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezevoarea cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodarirea deeurilor

Deseurile produse vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare/reciclare in locuri autorizate de catre administratia locala.

In perioada de executie a lucrarilor de construire, materialele se vor aduce in santier treptat, in masura punerii in opera. Pe toata perioada de executie a lucrarilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra protejarii factorilor de mediu. Excesul de pamant si moloz, ramas din timpul executarii lucrarilor de constructii, vor fi evacuate in zonele de umpluri autorizate de catre administratia publica locala sau vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare/reciclare in locuri autorizate de catre administratia locala.

Gospodarirea substantelor toxice.

Nu este cazul.

Gospodarirea ambalajelor.

Ambalajele rezultate din activitatile propuse vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare/reciclare in locurile indicate de catre administratia publica locala.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Utilizarile permise sunt compatibile cu vecinatatile existente si de interes public. Pentru asigurarea unui ambient necesar zonei propuse, cu spatii comerciale si spatii pentru prestari servicii, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja

spatii verzi astfel:

- min. 8,49 % din suprafata totala a pazei studiate prin prezentul PUZ, ca spatii verzi amenajate;
- min. 17,50 % din suprafata parcelelor construibile (LOTURILE 3-8) rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca gradini in interiorul parcelelor.

Spatiile verzi amenajate vor cuprinde locuri de odihna amenajate cu banci.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privin calitatea in constructii (republicata), Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 privind siguranta la foc a constructiilor, precum si normativele specifice de proiectare pe specialitati sau tip de functiune. De asemenea, se vor respecta toate reglementarile in vigoare privind circulatiile pe verticala a persoanelor cu dizabilitati, siguranta in exploatare, insorire, sanantatea publica, etc.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accesese rutiere, pietonale si parcajele, in zona.

3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se impun urmatoarele:

- **Zona functionala propusa in limita de studiu este**
ZONA CU SPATII COMERCIALE SI SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII - **Isco-sps**

- **Caracteristicile parcelelor (suprafete):**

A.

LOT1 749 mp - parcela cu interdictie permanenta de construire.

LOT2 253 mp - parcela cu interdictie permanenta de construire.

B.

LOT3 200 mp - parcela construibila, cu max. 2 unitati individuale.

LOT4 200 mp - parcela construibila, cu max. 2 unitati individuale.

LOT5 200 mp - parcela construibila, cu max. 2 unitati individuale.

LOT6 200 mp - parcela construibila, cu max. 2 unitati individuale.

LOT7 200 mp - parcela construibila, cu max. 2 unitati individuale.

LOT8 200 mp - parcela construibila, cu max. 2 unitati individuale.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

LOT3 **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Constructiile vor fi amplasate la aliniament, respectiv la limita dinspre EST a parcelei.

Pentru situatia in care accesul in cladire se face direct de pe domeniul public, treptele, platformele si/sau rampele de acces nu vor depasi aliniamentul sau limita dinspre EST a parcelei, acestea fiind amplasate in interiorul parcelei.

□ **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

LOT3 **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta de min. 3.00 m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta de min. 4.00 m.

□ **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEESI PARCELA:**

LOT3 **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Pe aceeasi parcela este permisa construirea unei singure cladiri cu max. 2 unitati individuale.

□ **CIRCULATII SI ACCESE:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia autoutilitarelor in situatie de urgenta sau de necesitate.

Parcelele construibile (LOTUERILE 3-8) vor fi racordate la Str. Carpati (drum public) prin platforme carosabile cu latimea de 3 m, respectiv 6 m. Accesul carosabil pe fiecare parcela construibila va avea latimea min. de 3 m.

Accesul pietonal la parcele va fi realizat din trotuarul Strazii Carpati si/sau din alea pietonala propusa in cadrul LOT-ului 1, pe toata lungimea parcelelor construibile (LOTURILE 3-8).

Accesele pietonale si alea pietonala propusa vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu nevoi speciale care folosesc mijloace specifice de deplasare. Latimea acceselor si/sau aleilor pietonale propuse vor avea latimea de min. 1.80 m.

□ **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HG 525/1996, Anexa 5-5.3.1.

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafata construita desfasurata pentru unitati de pana la 400 mp.

□ **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:**

LOT1 **LOT2**

- Parcele cu interdictie definitiva de construire.

LOT3 **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

- REGIM DE CONSTRUIRE - LOT3, LOT4, LOT5, LOT6, LOT7, LOT8 = P + 1

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul

ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 7,50 m (distanța calculata de la cota terenului amenajat – CTA).

□ **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**

LOT3 **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Acoperisurile cladirilor vor fi exclusiv de tip terasa cu atic iar materialele folosite sunt cele specifice acestui tip de acoperire.

Este interzisa utilizarea de invelitori din sindrila bituminoasa si/sau tigla ceramica sau din beton.

Spre domeniul public, suprafata vitrata a peretelui de fatada nu va depasi 60%.

Este permisa amplasarea copertinelor retractabile cu panza fixate de peretii cladirilor. Culoarea copertinelor retractabile va fi identica cu culoarea fatadelor. Spre domeniul public, copertinele retractabile se vor amplasa la o inaltime minima de 2,50 m fata de cota terenului amenajat sau a trotuarului de pe domeniul public. Acestea vor iesi in consola, fata de planul vertical al fatadei, cu max. 1,20 m.

Tamplaria exterioara (usi, ferestre) va fi din lemn stratificat, metal sau PVC, culoare cenusiu-inchis si geam termoizolant.

Din punct de vedere cromatic, pentru fatadele cladirilor se vor folosi tonuri de alb, gri si ocru, intr-o combinatie de max. 3 culori din care 1 culoare este cea a tamplariei exterioare (la usi, ferestre)

Este permisa amplasare pe fiecare cladire a max. 2 firme* care corespund celor (max.) 2 unitati individuale propuse pe fiecare parcela construibila. In situatia amplasarii a doua firme*, pe cat posibil acestea sa fie amplasate intr-o singura zona a fatadei, cat mai grupat.

Firmele* se pot amplasa pe fatada sau in consola. Firmele* in consola se vor amplasa la o inaltime minima de 2,50 m fata de cota terenului amenajat sau a trotuarului de pe domeniul public. Fata de planul vertical al fatadei, firmele* vor putea iesi in consola maximum 0,80 m.

Firmele luminoase vor avea lumina alba, fixa. Este interzisa amplasarea de firme luminoase cu lumina intermitenta sau jocuri de lumini.

Din punct de vedere cromatic, culorile folosite pentru firme* se vor armoniza cu culorile peretilor de fatada, fara a fi stridente.

Este interzisa amplasarea pe cladiri sau in incinta parcelelor construibile (LOTURILE 1-8) de:

- afise;
- bannere;
- ecrane publicitare, cu LED-uri , LCD sau altele asemanatoare pe care se ruleaza grafica, spoturi si alte asemenea, cu continut dynamic si de dimensiuni variabile;

- mesh-uri;
- panouri publicitare;
- casete luminoase cu suprafata mai mare de 1,50mp;
- steaguri publicitare.

Este interzisa amplasare firmelor sau a materialelor publicitare de orice fel pe mai mult de 25% din suprafata vitrata a fatadelor spre domeniul public, la interior sau exterior.

* Prin FIRMA/FIRME se intelege: orice inscriptie, forma sau imagine atasata unei cladiri, cu referire la un operator economic sau la o activitate care se desfasoara in interiorul cladirii.

□ **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

LOT1 **LOT2** **LOT3** **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, de telefonie, CATV, etc.

□ **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

LOT1 **LOT2** **LOT3** **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiului verde aferent circulatiilor rutiere si carosabile.

Se vor respecta suprafatele minime a spatiilor plantate dupa cum urmeaza:

- 8,49% din suprafata studiata prin PUZ (parceta initiala);
- 25% din suprafata LOTULUI 1;
- 17,50% din suprafata parcelelor construibile (LOTURILE 3-8).

□ **IMPREJMUIRI:**

LOT1 **LOT2**

Este interzisa amplasarea de imprejmuire de orice fel.

LOT3 **LOT4** **LOT5** **LOT6** **LOT7** **LOT8**

Portile situate in aliniament sau pe latura dinspre EST a parcelelor construibile se vor deschide exclusiv spre interiorul pazei (construibile) si vor fi realizate din panouri metalice transparente cu inaltimea de 2 m. Pe celelalte 3 laturie ale parcelelor construibile imprejmuirea va fi realizata din panouri metalice transparente si vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 50 cm, dublata la interior de garduri vii iar inaltimea ansamblului nrezultat va avea 2 m

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor sau garduri prefabricate din beton).

Tratamentul arhitectural al imprejmurilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe

parcela.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A.

LOT1 LOT2

- POT = 0
- CUT = 0

B.

LOT3 LOT4 LOT5 LOT6 LOT7 LOT8

- POT = max. 54,50 %
- CUT = max. 1,09

Intocmit,
Arh. Ramona Cotisel – Negreanu

