

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant Planului Urbanistic Zonal
"CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT"

Beneficiar	COTORACI NICOLETA CECILIA
Amplasament	Extravilan municipiul Hunedoara, CF nr. cadastral
Proiect	Construire casă de locuit
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	254/2026
Proiectant	S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L.
Data	04.06.2026

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

- Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
 - Art. 2 Baza legală a elaborării regulamentului
 - Art. 3 Domeniul de aplicare
 - Art. 4 Corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate
 - Art. 5 Obiectivele urmărite prin regulament
 - Art. 6 Definiții și termeni utilizați
-

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Art. 7 Dispoziții generale
 - Art. 8 Destinația terenurilor
 - Art. 9 Utilizări admise
 - Art. 10 Utilizări admise cu condiționări
 - Art. 11 Utilizări interzise
 - Art. 12 Reguli privind parcelarea
 - Art. 13 Reguli privind ocuparea terenului
 - Art. 14 Reguli privind spațiile verzi
 - Art. 15 Reguli privind protecția vecinătăților
 - Art. 16 Reguli privind autorizarea construcțiilor
-

CAPITOLUL III. PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU UTR Lm – ZONĂ DE LOCUIRE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

- Art. 17 Definierea Unității Teritoriale de Referință
 - Art. 18 Funcțiunea dominantă
 - Art. 19 Funcțiuni complementare admise
 - Art. 20 Funcțiuni admise cu condiționări
 - Art. 21 Funcțiuni interzise
 - Art. 22 Regimul de construire
 - Art. 23 Regimul de înălțime
 - Art. 24 Înălțimea maximă admisă
 - Art. 25 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
 - Art. 26 Amplasarea față de limitele laterale
 - Art. 27 Amplasarea față de limita posterioară
 - Art. 28 Indicatori urbanistici
 - Art. 29 Spații verzi
 - Art. 30 Parcaje
 - Art. 31 Aspectul arhitectural
 - Art. 32 Condiții de autorizare
-

CAPITOLUL IV. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA I. Accese și circulații

- Art. 33 Dispoziții generale

Art. 34 Accesul la amplasament

Art. 35 Modernizarea accesului

Art. 36 Circulații interioare

Art. 37 Parcaje

SECȚIUNEA II. Alimentarea cu energie electrică

Art. 38 Soluția de alimentare

Art. 39 Instalații complementare

SECȚIUNEA III. Alimentarea cu apă

Art. 40 Soluția de alimentare

Art. 41 Condiții de realizare

Art. 42 Racordarea la rețeaua publică

SECȚIUNEA IV. Canalizare și ape uzate

Art. 43 Evacuarea apelor uzate

Art. 44 Condiții tehnice

Art. 45 Racordarea la rețeaua publică

SECȚIUNEA V. Ape pluviale

Art. 46 Colectarea apelor pluviale

Art. 47 Măsuri de protecție

SECȚIUNEA VI. Condiții geotehnice și de fundare

Art. 48 Caracteristicile terenului

Art. 49 Adâncimea de îngheț

Art. 50 Adâncimea minimă de fundare

Art. 51 Parametri seismici

Art. 52 Studiul geotehnic

SECȚIUNEA VII. Securitate la incendiu

Art. 53 Accesul autospecialelor

Art. 54 Reglementări specifice

SECȚIUNEA VIII. Protecția sănătății populației

Art. 55 Condiții sanitare

Art. 55 Amplasarea instalațiilor

Art. 56 Concluzii

CAPITOLUL V. PROTECȚIA MEDIULUI, PEISAJULUI ȘI CALITĂȚII CADRULUI DE VIAȚĂ

SECȚIUNEA I. Protecția solului și a subsolului

Art. 57 Dispoziții generale

Art. 58 Protecția solului

Art. 59 Decopertarea și reutilizarea stratului vegetal

Art. 60 Protecția subsolului

SECȚIUNEA II. Protecția apelor

Art. 61 Protecția apelor subterane

Art. 62 Gestionarea apelor uzate

Art. 63 Gestionarea apelor pluviale

SECȚIUNEA III. Protecția aerului

Art. 64 Reducerea emisiilor în perioada de execuție

Art. 65 Protecția aerului în perioada de exploatare

SECȚIUNEA IV. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Art. 66 Nivelul admis de zgomot

Art. 67 Activități interzise

Art. 68 Măsuri de reducere a impactului

SECȚIUNEA V. Gestionarea deșeurilor

Art. 69 Colectarea deșeurilor

Art. 70 Eliminarea deșeurilor

SECȚIUNEA VI. Protecția peisajului

Art. 71 Integrarea în peisaj

Art. 72 Amenajarea spațiilor verzi

Art. 73 Vegetația existentă

SECȚIUNEA VII. Protecția sănătății populației

Art. 74 Respectarea normelor sanitare

Art. 75 Condiții de locuire

SECȚIUNEA VIII. Riscuri naturale și măsuri de prevenire

Art. 76 Riscuri geotehnice

Art. 77 Riscul de inundații

Art. 78 Riscul seismic

SECȚIUNEA IX. Concluzii

Art. 79 Măsuri generale

CAPITOLUL VI. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR, CIRCULAȚIA TERENURILOR ȘI DISPOZIȚII FINALE

SECȚIUNEA I. Regimul juridic al terenurilor

Art. 80 Dispoziții generale

Art. 81 Situația juridică existentă

Art. 82 Regimul juridic propus

Art. 83 Dreptul de proprietate

SECȚIUNEA II. Circulația terenurilor

Art. 84 Principii generale

Art. 85 Circulația terenurilor propusă prin PUZ

Art. 86 Servituți

SECȚIUNEA III. Implementarea reglementărilor urbanistice

Art. 87 Aplicarea prevederilor PUZ

Art. 88 Etapele de implementare

Art. 89 Obligațiile investitorului

SECȚIUNEA IV. Condiții de autorizare

Art. 90 Emiterea autorizațiilor de construire

Art. 91 Respectarea indicatorilor urbanistici

Art. 92 Modificarea reglementărilor

SECȚIUNEA V. Dispoziții finale

Art. 93 Intrarea în vigoare

Art. 94 Caracter obligatoriu

Art. 95 Interpretarea regulamentului

Art. 96 Concluzii finale

ANEXE

Anexa nr. 1 – Bilanț teritorial

Anexa nr. 2 – Indicatori urbanistici

Anexa nr. 3 – Definirea UTR Lm

Anexa nr. 4 – Extras planșa U2 – Reglementări urbanistice

Anexa nr. 5 – Extras planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor

Anexa nr. 6 – Lista avizelor și acordurilor obținute

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă documentația cu caracter normativ care însoțește Planul Urbanistic Zonal elaborat pentru obiectivul „**Construire casă de locuit**”, amplasat în extravilanul Municipiului Hunedoara, județul Hunedoara, pe terenul identificat prin CF nr. [] Hunedoara, nr. cadastral []

Regulamentul detaliază și completează prevederile Planului Urbanistic Zonal și stabilește regulile obligatorii privind:

- utilizarea funcțională a terenurilor;
- condițiile de ocupare a terenurilor;
- amplasarea și conformarea construcțiilor;
- organizarea circulațiilor;
- realizarea echipării tehnico-edilitare;
- protecția mediului;
- protecția sănătății populației;
- regimul juridic al terenurilor;
- condițiile de autorizare a construcțiilor.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice care inițiază, proiectează, avizează, autorizează sau execută lucrări de construire în perimetrul reglementat prin PUZ.

Regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aplică împreună cu planșele desenate, memoriul de prezentare, avizele și acordurile emise pentru documentație.

Art. 2 Baza legală a elaborării regulamentului

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost elaborat în conformitate cu legislația în vigoare privind amenajarea teritoriului, urbanismul, autorizarea construcțiilor, protecția mediului și sănătatea populației.

La baza elaborării documentației au stat următoarele acte normative și documentații:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000;

- Codul Civil al României;
- Normativele tehnice aplicabile în domeniul construcțiilor, protecției împotriva incendiilor și echipării edilitare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificatul de Urbanism nr. 15/06.02.2026 emis de Municipiul Hunedoara;
- Avizul de Oportunitate nr. 1/26.05.2026 emis pentru elaborarea PUZ și RLU aferent.

Art. 3 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică terenului situat în extravilanul Municipiului Hunedoara, identificat prin:

- CF nr. 70458 Hunedoara;
- nr. cadastral 70458;
- suprafața totală de 2.443,93 mp.

Terenul este proprietate privată și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Prin documentația de urbanism se propune:

- introducerea terenului în intravilan;
- stabilirea funcțiunii de locuire;
- instituirea unui nou UTR;
- stabilirea condițiilor de construire și ocupare a terenului.

Reglementările prezentului regulament se aplică exclusiv suprafeței cuprinse în limita zonei reglementate prin PUZ.

Art. 4 Corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate

Prezentul regulament se corelează cu:

- prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Hunedoara;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente;
- prevederile Avizului de Oportunitate emis pentru elaborarea PUZ.

În cazul unor contradicții între reglementările generale și cele specifice stabilite prin prezentul PUZ, pentru terenul reglementat se aplică prevederile PUZ și ale prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobarea acestora prin Hotărârea Consiliului Local.

Art. 5 Obiectivele urmărite prin regulament

Obiectivele principale urmărite prin prezentul Regulament Local de Urbanism sunt:

- introducerea terenului în intravilanul Municipiului Hunedoara;
- reglementarea urbanistică a terenului pentru funcțiunea de locuire individuală;
- integrarea investiției în cadrul natural și construit existent;
- asigurarea accesului legal și funcțional la parcelă;
- stabilirea indicatorilor urbanistici;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară;
- protejarea mediului natural;
- menținerea unui procent ridicat de spații verzi;
- asigurarea condițiilor de sănătate și securitate a populației;
- crearea cadrului legal necesar autorizării construcției propuse.

Art. 6 Definiții și termeni utilizați

În sensul prezentului regulament, termenii utilizați au semnificațiile prevăzute de Legea nr. 350/2001 și de Regulamentul General de Urbanism.

Principalii termeni utilizați sunt:

POT (Procent de Ocupare a Terenului) – raportul procentual dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului.

CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) – raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața terenului.

UTR (Unitate Teritorială de Referință) – subdiviziune urbanistică caracterizată prin funcțiuni și reglementări specifice.

Zonă edificabilă – suprafața în interiorul căreia este permisă amplasarea construcțiilor.

Regim de înălțime – numărul de niveluri admise pentru construcție.

Spații verzi amenajate – suprafețe plantate și amenajate peisagistic, destinate îmbunătățirii calității mediului.

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 7 Dispoziții generale

Prezentul capitol stabilește regulile generale privind utilizarea terenurilor, ocuparea și valorificarea acestora în cadrul zonei reglementate prin Planul Urbanistic Zonal.

Reglementările urmăresc utilizarea rațională a terenului, integrarea investiției în cadrul existent, asigurarea accesibilității, a condițiilor de locuire și a protecției mediului, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile și a interesului public.

Toate intervențiile asupra terenului și construcțiilor vor respecta prevederile prezentului regulament, ale legislației în vigoare și ale avizelor emise de instituțiile competente.

Art. 8 Destinația terenurilor

Prin prezentul PUZ, terenul identificat prin CF nr. 70458 Hunedoara este introdus în intravilan și reglementat pentru funcțiunea principală de locuire individuală.

Utilizarea terenului se va realiza în concordanță cu caracterul rezidențial al zonei și cu obiectivele stabilite prin documentația de urbanism.

Destinația principală a terenului este:

Locuire individuală cu regim mic de înălțime

Destinațiile complementare sunt:

- anexe gospodărești;
- garaje și spații pentru parcare a autovehiculelor;
- alei și platforme carosabile;
- spații verzi amenajate;
- echipamente tehnico-edilitare;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile.

Art. 9 Utilizări admise

În zona reglementată sunt admise următoarele categorii de utilizări:

Funcțiuni principale

- locuințe individuale permanente;
- locuințe individuale cu caracter sezonier.

Funcțiuni complementare

- anexe gospodărești;

- garaje;
- copertine auto;
- foișoare;
- pergole;
- terase;
- magazine pentru uz gospodăresc;
- împrejurări;
- spații verzi și amenajări peisagistice;
- echipamente edilitare aferente construcției.

Amenajări tehnice

- puțuri forate;
- bazine etanșe vidanjabile;
- sisteme fotovoltaice;
- instalații pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale;
- branșamente și racorduri la rețelele de utilități.

Art. 10 Utilizări admise cu condiționări

Se admit următoarele utilizări, cu respectarea legislației specifice și a condițiilor impuse prin avize:

- activități profesionale desfășurate la domiciliu;
- birouri individuale integrate în locuință;
- cabinete profesionale fără flux semnificativ de public;
- activități de telemuncă;
- sisteme individuale de producere a energiei electrice;
- instalații tehnice necesare exploatării locuinței.

Aceste utilizări sunt permise numai dacă:

- nu generează poluare;
- nu generează zgomot peste limitele admise;
- nu afectează confortul locuirii;
- nu generează trafic suplimentar semnificativ.

Art. 11 Utilizări interzise

În zona reglementată sunt interzise:

Activități industriale

- unități de producție;
- hale industriale;
- ateliere cu caracter industrial.

Activități agricole intensive

- ferme zootehnice;
- adăposturi pentru creșterea intensivă a animalelor;
- depozite de furaje sau dejecții.

Activități comerciale incompatibile

- centre logistice;
- depozite en-gros;
- piețe de materiale;
- showroom-uri cu trafic intens.

Activități generatoare de disconfort

- service-uri auto;
- vulcanizări;
- spălătorii auto;
- stații de carburanți;
- activități generatoare de vibrații sau zgomot.

Alte utilizări interzise

- depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- depozitarea materialelor periculoase;
- construcții provizorii cu caracter permanent;
- activități incompatibile cu funcțiunea de locuire.

Art. 12 Reguli privind parcelarea

Terenul reglementat prin prezentul PUZ constituie o parcelă distinctă identificată prin CF nr.

Dezmembrările ulterioare sunt admise numai cu respectarea:

- legislației cadastrale;
- legislației urbanistice;
- accesului legal la fiecare parcelă rezultată;
- indicatorilor urbanistici aprobați.

Nu se admit parcelări care conduc la apariția unor loturi neconstruibile sau fără acces legal la drum.

Art. 13 Reguli privind ocuparea terenului

Ocuparea terenului se va realiza astfel încât să fie asigurate:

- condiții corespunzătoare de locuire;
- însorire și iluminare naturală;
- accesibilitate;
- siguranță în exploatare;
- protecția mediului.

Suprafața construită, suprafața desfășurată și indicatorii urbanistici vor respecta valorile aprobate prin PUZ.

Nu se admit extinderi care depășesc limitele zonei edificabile sau valorile maxime ale indicatorilor urbanistici.

Art. 14 Reguli privind spațiile verzi

Se va asigura menținerea și amenajarea unei suprafețe minime de spații verzi de:

minimum 60% din suprafața terenului

Spațiile verzi vor fi amenajate prin:

- plantări de arbori și arbuști;
- gazonări;
- amenajări peisagistice;
- perdele vegetale de protecție.

Se recomandă utilizarea speciilor adaptate condițiilor climatice locale.

Art. 15 Reguli privind protecția vecinătăților

Orice investiție realizată în zona reglementată va respecta drepturile proprietarilor învecinați.

Nu sunt admise lucrări care:

- afectează stabilitatea terenurilor vecine;
- împiedică accesul la proprietățile învecinate;
- generează infiltrații pe terenurile limitrofe;
- produc disconfort peste limitele admise de legislație.

Gestionarea apelor pluviale și a apelor uzate se va realiza astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate.

Art. 16 Reguli privind autorizarea construcțiilor

Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza numai după:

- aprobarea PUZ și a RLU;
- introducerea terenului în intravilan;
- obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislație;
- respectarea indicatorilor urbanistici aprobați;
- întocmirea documentațiilor tehnice necesare.

Emiterea autorizației de construire se va face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și ale actelor normative conexe.

CAPITOLUL III

PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU UTR Lm – ZONĂ DE LOCUIRE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

Art. 17 Definirea Unității Teritoriale de Referință

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se instituie:

UTR Lm – Zonă de locuire cu regim mic de înălțime

UTR-ul este destinat dezvoltării funcțiunii de locuire individuală și cuprinde terenul identificat prin:

- CF nr. 7, _____ Hunedoara;
- nr. cadastral _____
- suprafața totală de 2.443,93 mp.

Zona este caracterizată prin:

- densitate redusă a construcțiilor;
- predominanța spațiilor verzi;
- regim redus de înălțime;
- trafic redus;
- caracter rezidențial.

Scopul principal al reglementării îl constituie integrarea terenului în intravilanul Municipiului Hunedoara și crearea cadrului urbanistic necesar construirii unei locuințe individuale.

Art. 18 Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a UTR-ului este:

Locuire individuală cu regim mic de înălțime

Aceasta include:

- locuințe unifamiliale permanente;
- locuințe unifamiliale cu caracter sezonier.

Locuința constituie funcțiunea principală și va ocupa poziția dominantă în cadrul parcelei.

Art. 19 Funcțiuni complementare admise

În completarea funcțiunii principale sunt admise:

Construcții anexe

- garaje;
- copertine auto;
- magazine gospodărești;
- depozite pentru unelte de grădină;
- spații tehnice.

Amenajări exterioare

- alei pietonale;
- platforme carosabile;
- terase;
- pergole;
- foișoare;
- locuri de joacă;
- amenajări peisagistice.

Echipare edilitară

- puț forat;
- bazin vidanjabil etanș;
- instalații electrice;
- instalații fotovoltaice;
- rezervoare tehnice;
- sisteme de colectare a apelor pluviale.

Art. 20 Funcțiuni admise cu condiționări

Se admit următoarele utilizări cu respectarea legislației specifice:

Activități profesionale desfășurate la domiciliu

- birouri individuale;
- activități de consultanță;
- activități liber-profesionale.

Aceste activități sunt admise numai dacă:

- nu modifică funcțiunea dominantă de locuire;
- nu generează trafic suplimentar semnificativ;
- nu produc zgomot;
- nu produc emisii poluante.

Sisteme de producere a energiei regenerabile

Se admit:

- panouri fotovoltaice;
- pompe de căldură;
- sisteme alternative de încălzire.

Acestea trebuie integrate corespunzător în arhitectura construcției.

Art. 21 Funcțiuni interzise

În cadrul UTR Lm sunt interzise:

Activități industriale

- hale industriale;

- ateliere de producție;
- unități manufacturiere.

Activități agricole intensive

- ferme zootehnice;
- adăposturi pentru animale în sistem intensiv;
- exploatații agricole industriale.

Activități comerciale incompatibile

- depozite logistice;
- centre de distribuție;
- spații comerciale cu trafic intens.

Activități generatoare de disconfort

- service auto;
- vulcanizare;
- spălătorie auto;
- stație de carburanți;
- activități cu emisii de zgomot sau vibrații.

Alte utilizări interzise

- depozitarea deșeurilor;
- depozitarea materialelor periculoase;
- construcții improvizate cu caracter permanent;
- orice utilizare incompatibilă cu funcțiunea de locuire.

Art. 22 Regimul de construire

Regimul de construire admis este:

izolat

Locuința se va amplasa independent în cadrul parcelei și va respecta retragerile stabilite prin PUZ.

Nu sunt admise:

- construcții înșiruite;
- construcții cuplate;
- dezvoltări de tip colectiv.

Art. 23 Regimul de înălțime

Regimul maxim admis este:

D + P + M

respectiv:

- demisol;
- parter;
- mansardă.

Nu sunt admise etaje suplimentare peste regimul aprobat.

Art. 24 Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă la cornișă:

$H_c = 5,00 \text{ m}$

Înălțimea maximă la coamă:

$H_{max} = 10,00 \text{ m}$

Aceste valori reprezintă limite maxime și nu pot fi depășite.

Art. 25 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonei edificabile stabilite prin PUZ.

Poziționarea construcției va respecta:

- zona edificabilă reprezentată în planșa U2;
- condițiile de acces;
- cerințele privind însorirea și ventilarea.

Art. 26 Amplasarea față de limitele laterale

Distanța minimă față de limitele laterale ale proprietății este:

2,00 m

În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre pentru încăperi de locuit se vor respecta prevederile Codului Civil și normele sanitare în vigoare.

Art. 27 Amplasarea față de limita posterioară

Distanța minimă față de limita posterioară este:

5,00 m

Această retragere are rolul de a asigura:

- însorirea;
- ventilarea;
- accesul pentru întreținere;
- protecția vecinătăților.

Art. 28 Indicatori urbanistici

POT maxim admis

30%

CUT maxim admis

0,30

POT propus

5,89%

CUT propus

0,17

Suprafață construită propusă

144,00 mp

Suprafață desfășurată propusă

432,00 mp

Indicatorii aprobați reprezintă limite maxime obligatorii.

Art. 29 Spații verzi

Suprafața minimă de spații verzi va fi:

minimum 60% din suprafața terenului

Spațiile verzi vor fi amenajate prin:

- gazonări;
- plantări de arbori;
- plantări de arbuști;
- amenajări peisagistice.

Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și pedologice ale zonei.

Art. 30 Parcaje

Pentru funcțiunea de locuire individuală se vor asigura:

minimum 2 locuri de parcare

în interiorul proprietății.

Parcarea pe drumul de acces este interzisă.

Art. 31 Aspectul arhitectural

Construcțiile vor fi proiectate astfel încât să se integreze armonios în peisajul local.

Se recomandă:

- acoperișuri în două sau patru ape;
- învelitori în culori neutre;
- materiale durabile;
- finisaje de calitate.

Nu sunt admise:

- culori stridente;
 - materiale puternic reflectorizante;
 - elemente care afectează imaginea zonei.
-

Art. 32 Condiții de autorizare

Autorizarea construcțiilor în cadrul UTR Lm se va realiza numai după:

- aprobarea PUZ și a RLU;
 - introducerea terenului în intravilan;
 - obținerea tuturor avizelor prevăzute prin Certificatul de Urbanism;
 - respectarea indicatorilor urbanistici aprobați;
 - elaborarea documentațiilor tehnice necesare.
-

CAPITOLUL IV

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 33 Dispoziții generale

Prezentul capitol stabilește condițiile tehnice obligatorii privind amplasarea construcțiilor, realizarea acceselor, echiparea edilitară, conformarea construcțiilor și asigurarea condițiilor de funcționare a investiției propuse.

Toate lucrările de construire vor respecta:

- prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - legislația în vigoare privind autorizarea construcțiilor;
 - normele tehnice aplicabile;
 - avizele și acordurile emise de autoritățile competente;
 - documentațiile tehnice elaborate în fazele DTAC și PTh.
-

SECȚIUNEA I

ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Art. 34 Accesul la amplasament

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se realizează prin intermediul:

Drumului de exploatare DE 3632

care asigură legătura cu:

Drumul Județean DJ 687

Accesul trebuie să fie permanent practicabil și să permită:

- circulația autovehiculelor;
- accesul autospecialelor de intervenție;
- accesul utilajelor necesare întreținerii și exploatării construcției.

Art. 35 Modernizarea accesului

Pentru asigurarea condițiilor corespunzătoare de acces se propune modernizarea drumului de exploatare existent.

Modernizarea va fi realizată conform:

- profilului transversal aprobat prin PUZ;
- condițiilor impuse de administratorul drumului;
- condițiilor impuse de Consiliul Județean Hunedoara;
- condițiilor impuse de Inspectoratul pentru Situații de Urgență.

Profilul minim propus include:

- carosabil;
- rigole laterale;
- spații de protecție și scurgere a apelor.

Soluția finală se va stabili prin proiect tehnic și prin avizele de specialitate.

Art. 36 Circulații interioare

În interiorul proprietății se vor realiza:

- alei carosabile;
- alei pietonale;
- platforme de acces;
- platforme pentru parcare.

Acestea vor fi dimensionate corespunzător funcțiunii de locuire și vor permite accesul la toate construcțiile și instalațiile amplasate pe teren.

Art. 37 Parcaje

Pentru funcțiunea de locuire individuală se vor asigura minimum:

2 locuri de parcare

în interiorul proprietății.

Parcajele vor fi realizate astfel încât să nu afecteze:

- circulațiile publice;
- drumul de acces;
- proprietățile învecinate.

SECȚIUNEA II

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

4.6. Soluția de alimentare

Alimentarea cu energie electrică a construcției se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Branșamentul și instalațiile aferente se vor executa pe baza:

- avizului tehnic de racordare;
- proiectului de specialitate;
- condițiilor impuse de operatorul de distribuție.

Art. 38 Instalații complementare

Se admit:

- panouri fotovoltaice;
- sisteme de stocare a energiei;
- instalații pentru utilizarea energiei regenerabile.

Acestea vor fi integrate în ansamblul construcției și nu vor afecta siguranța circulației sau imaginea zonei.

SECȚIUNEA III**ALIMENTAREA CU APĂ****Art. 39 Soluția de alimentare**

În lipsa unei rețele publice de alimentare cu apă în zona studiată, alimentarea cu apă se va realiza prin:

puț forat propriu

executat conform normelor tehnice și sanitare.

Art. 40 Condiții de realizare

Puțul forat va respecta:

- normele sanitare;
- normele privind protecția resurselor de apă;
- condițiile impuse de instituțiile competente.

Amplasarea acestuia se va realiza astfel încât să fie asigurată protecția sursei de apă și evitarea contaminării.

Art. 41 Racordarea la rețeaua publică

În situația extinderii sistemului public de alimentare cu apă în zonă, proprietarul va avea obligația de a realiza racordarea construcției conform prevederilor legale.

SECȚIUNEA IV**CANALIZARE ȘI APE UZATE****Art. 42 Evacuarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate prin:

bazin vidanjabil etanș

amplasat în interiorul proprietății.

Art. 43 Condiții tehnice

Bazinul vidanjabil va fi:

- etanș;
- executat din materiale durabile;
- dimensionat corespunzător numărului de utilizatori;
- exploatat conform normelor sanitare.

Vidanjarea se va realiza numai prin operatori autorizați.

Art. 44 Racordarea la rețeaua publică

La realizarea rețelei publice de canalizare în zonă, racordarea construcției va deveni obligatorie.

SECȚIUNEA V

APE PLUVIALE

Art. 45 Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe:

- acoperișuri;
- platforme;
- circulații;

vor fi colectate și evacuate controlat.

Art. 46 Măsurile de protecție

Sistemul de evacuare a apelor pluviale va fi realizat astfel încât:

- să nu genereze bălțiri;
- să nu afecteze terenurile învecinate;
- să nu degradeze drumul de acces;
- să nu producă eroziuni.

Se recomandă realizarea:

- rigolelor;
- drenurilor;
- sistemelor de infiltrare controlată.

SECȚIUNEA VI

CONDIȚII GEOTEHNICE ȘI DE FUNDARE

Art. 47 Caracteristicile terenului

Zona este situată în Depresiunea Hășdatului și este caracterizată prin depozite sedimentare formate predominant din:

- argile;
- argile prăfoase;
- depozite marnoase;
- formațiuni sedimentare consolidate.

Art. 48 Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77:

adâncimea de îngheț este de 0,80 – 0,90 m

Art. 49 Adâncimea minimă de fundare

Pentru construcțiile permanente se recomandă:

minimum -0,90 m

respectiv:

minimum -1,00 m

în cazul terenurilor cu caracteristici contractile sau sensibile la variațiile de umiditate.

Art. 50 Parametri seismici

Conform P100-1/2013:

$a_g = 0,10 \text{ g}$

$T_c = 0,70 \text{ secunde}$

Art. 51 Studiul geotehnic

La faza DTAC și PTh este obligatorie întocmirea unui studiu geotehnic specific amplasamentului.

Studiul va fi elaborat de specialist autorizat și verificat conform cerinței fundamentale:

[Af – Teren de fundare.](#)

SECȚIUNEA VII

SECURITATE LA INCENDIU

Art. 52 Accesul autospecialelor

Accesul autospecialelor de intervenție trebuie asigurat permanent pe întreaga durată de existență a construcției.

Art. 53 Reglementări specifice

Proiectarea și executarea construcțiilor se vor realiza cu respectarea:

- normativului P118;
- reglementărilor ISU;
- condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

SECȚIUNEA VIII

PROTECȚIA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

Art. 54 Condiții sanitare

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind:

- însorirea;
- iluminarea naturală;
- ventilarea;
- protecția surselor de apă;
- distanțele sanitare.

Art. 55 Amplasarea instalațiilor

Puțul forat, bazinul vidanjabil și celelalte instalații vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze:

- sănătatea populației;
- calitatea apei;
- proprietățile învecinate.

Art. 56 Concluzii

Echiparea edilitară propusă prin PUZ asigură funcționarea corespunzătoare a investiției până la dezvoltarea infrastructurii publice în zonă.

Toate soluțiile tehnice vor fi detaliate și dimensionate în etapele ulterioare de proiectare și vor respecta condițiile impuse prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente.

CAPITOLUL V

PROTECȚIA MEDIULUI, PEISAJULUI ȘI CALITĂȚII CADRULUI DE VIAȚĂ

Art. 57 Dispoziții generale

Prezentul capitol stabilește măsurile necesare pentru protecția mediului, conservarea cadrului natural și asigurarea unui nivel corespunzător al calității vieții în zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal.

Reglementările urmăresc:

- prevenirea poluării factorilor de mediu;
- utilizarea durabilă a resurselor naturale;
- integrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj;
- protejarea sănătății populației;
- menținerea echilibrului ecologic al zonei.

Toate lucrările și activitățile desfășurate în cadrul amplasamentului vor respecta legislația privind protecția mediului și condițiile impuse prin avizele autorităților competente.

SECȚIUNEA I

PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI

Art. 58 Protecția solului

Pe durata executării lucrărilor și pe perioada exploatării construcției se vor lua măsuri pentru protejarea solului împotriva degradării și contaminării.

Se interzice:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- depozitarea produselor petroliere direct pe sol;
- evacuarea apelor uzate pe teren;
- depozitarea materialelor periculoase fără măsuri de protecție.

Art. 59 Decopertarea și reutilizarea stratului vegetal

Înainte de începerea lucrărilor de construire, stratul vegetal va fi decopertat și depozitat temporar în condiții corespunzătoare.

Pământul vegetal rezultat va fi reutilizat pentru:

- amenajarea spațiilor verzi;
- modelarea terenului;
- lucrări de peisagistică.

Art. 60 Protecția subsolului

Lucrările de fundații și săpături vor fi executate astfel încât să nu producă:

- instabilitatea terenului;
- alunecări locale;
- infiltrarea necontrolată a apelor;
- afectarea proprietăților învecinate.

SECȚIUNEA II

PROTECȚIA APELOR

Art. 61 Protecția apelor subterane

Având în vedere soluția de alimentare cu apă prin puț forat și evacuarea apelor uzate prin bazin vidanjabil etanș, se vor lua toate măsurile necesare pentru prevenirea contaminării pânzei freatice.

Se vor respecta:

- normele sanitare;
- normele de protecție a resurselor de apă;
- condițiile stabilite prin avizele instituțiilor competente.

Art. 62 Gestionarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate exclusiv în bazinul vidanjabil etanș.

Se interzice:

- evacuarea directă în sol;
- evacuarea în rigole;
- evacuarea în cursuri de apă;
- infiltrarea necontrolată în teren.

Art. 63 Gestionarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat prin:

- rigole;
- drenuri;
- sisteme de infiltrare;
- amenajări specifice de retenție.

Soluțiile adoptate trebuie să prevină:

- băltirea;
- eroziunea terenului;
- afectarea drumului de acces;
- afectarea proprietăților învecinate.

SECȚIUNEA III

PROTECȚIA AERULUI

Art. 64 Reducerea emisiilor în perioada de execuție

În timpul lucrărilor de construire se vor lua măsuri pentru limitarea emisiilor de praf și noxe.

Se recomandă:

- umezirea suprafețelor de lucru în perioadele secetoase;
- transportul materialelor pulverulente în condiții de siguranță;
- întreținerea utilajelor utilizate.

Art. 65 Protecția aerului în perioada de exploatare

Funcțiunea propusă de locuire individuală nu generează emisii semnificative în atmosferă.

Se vor utiliza sisteme de încălzire și echipamente care respectă normele privind protecția mediului și eficiența energetică.

SECȚIUNEA IV

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Art. 66 Nivelul admis de zgomot

Activitățile desfășurate în cadrul proprietății nu vor depăși limitele admise pentru zonele de locuire stabilite prin legislația în vigoare.

Art. 67 Activități interzise

Se interzic activitățile care generează:

- zgomot excesiv;
- vibrații;
- disconfort pentru proprietățile învecinate.

Art. 68 Măsuri de reducere a impactului

Pentru limitarea impactului fonic se recomandă:

- amenajarea spațiilor verzi;
- plantarea de arbori și arbuști;
- utilizarea materialelor cu proprietăți fonoizolante.

SECȚIUNEA V

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Art. 69 Colectarea deșeurilor

Deșeurile generate de funcțiunea de locuire vor fi colectate selectiv în recipiente adecvate amplasate în incinta proprietății.

Se vor asigura spații pentru colectarea separată a:

- deșeurilor reciclabile;
- deșeurilor menajere;
- deșeurilor voluminoase rezultate ocazional.

Art. 70 Eliminarea deșeurilor

Deșeurile vor fi preluate exclusiv de operatori autorizați.

Se interzice:

- arderea deșeurilor;
- abandonarea deșeurilor pe teren;
- depozitarea acestora pe terenurile învecinate.

SECȚIUNEA VI

PROTECȚIA PEISAJULUI

Art. 71 Integrarea în peisaj

Construcțiile și amenajările propuse vor fi integrate armonios în peisajul existent.

Se va urmări:

- menținerea caracterului rezidențial;
- conservarea imaginii naturale a zonei;
- evitarea impactului vizual negativ.

Art. 72 Amenajarea spațiilor verzi

Suprafața minimă de spații verzi va fi de minimum 60% din suprafața terenului.

Spațiile verzi vor fi amenajate prin:

- gazonări;
- plantări de arbori;
- plantări de arbuști;
- amenajări decorative.

Art. 73 Vegetația existentă

Se recomandă conservarea vegetației valoroase existente și completarea acesteia cu plantații noi.

Se vor utiliza cu prioritate specii adaptate condițiilor climatice locale.

SECȚIUNEA VII

PROTECȚIA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

Art. 74 Respectarea normelor sanitare

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind:

- însorirea construcțiilor;
- iluminarea naturală;
- ventilarea spațiilor;
- distanțele sanitare;
- protecția surselor de apă.

Art. 75 Condiții de locuire

Construcțiile vor fi proiectate și executate astfel încât să asigure:

- confort termic;
- confort acustic;
- iluminat natural;
- ventilare naturală;
- condiții corespunzătoare de igienă.

SECȚIUNEA VIII

RISURI NATURALE ȘI MĂSURI DE PREVENIRE

Art. 76 Riscuri geotehnice

Având în vedere caracteristicile geologice ale zonei, se vor evita:

- excavațiile necontrolate;
- modificările majore ale terenului natural;
- infiltrarea apelor în zonele de fundare.

Art. 77 Riscul de inundații

Gestionarea apelor pluviale se va realiza astfel încât să fie prevenite:

- acumulările de apă;
- eroziunea terenului;
- afectarea construcțiilor.

Art. 78 Riscul seismic

Construcțiile se vor proiecta conform prevederilor Codului P100 și ale legislației în vigoare privind proiectarea seismică.

SECȚIUNEA IX

CONCLUZII

Art. 79 Măsuri generale

Prin reglementările stabilite se asigură:

- protecția factorilor de mediu;
- protecția sănătății populației;
- integrarea investiției în peisaj;
- utilizarea durabilă a terenului;
- menținerea unui nivel ridicat al calității cadrului de viață.

Implementarea măsurilor prevăzute în prezentul capitol este obligatorie pentru toate investițiile și amenajările realizate în cadrul zonei reglementate prin PUZ.

CAPITOLUL VI

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR, CIRCULAȚIA TERENURILOR ȘI DISPOZIȚII FINALE

Art. 80 Dispoziții generale

Prezentul capitol stabilește regimul juridic al terenurilor cuprinse în zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal, condițiile privind circulația terenurilor, regimul proprietății și măsurile necesare pentru implementarea prevederilor documentației de urbanism.

Reglementările au caracter obligatoriu și se aplică tuturor intervențiilor care se vor realiza în cadrul perimetrului reglementat.

SECȚIUNEA I

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Art. 81 Situația juridică existentă

Terenul reglementat prin prezentul PUZ este identificat prin:

- CF nr.
- nr. cadastral
- suprafață totală: 2.443,93 mp.

Conform documentelor cadastrale și actelor de proprietate, terenul este:

proprietate privată

aparținând beneficiarului documentației.

La data elaborării PUZ, terenul este situat în extravilanul Municipiului Hunedoara și are categoria de folosință „arabil”.

Art. 82 Regimul juridic propus

Prin prezentul PUZ se propune:

introducerea terenului în intravilanul Municipiului Hunedoara

și reglementarea acestuia pentru funcțiunea:

UTR Lm – Zonă de locuire cu regim mic de înălțime

Introducerea în intravilan are ca scop:

- valorificarea urbanistică a terenului;
- realizarea unei locuințe individuale;
- integrarea funcțională a amplasamentului în structura teritorială existentă;
- asigurarea condițiilor de construire și echipare edilitară.

Art. 83 Dreptul de proprietate

Aprobarea PUZ și introducerea terenului în intravilan nu modifică:

- titularul dreptului de proprietate;
- limitele de proprietate;
- drepturile reale existente asupra imobilului.

Toate drepturile și obligațiile aferente proprietății rămân în sarcina proprietarului terenului.

SECȚIUNEA II

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Art. 84 Principii generale

Circulația terenurilor reprezintă totalitatea operațiunilor juridice prin care se modifică:

- regimul juridic al terenurilor;
- suprafețele de teren;
- limitele de proprietate;
- apartenența la domeniul public sau privat.

Prin prezentul PUZ nu se urmărește modificarea regimului de proprietate asupra terenurilor.

Art. 85 Circulația terenurilor propusă prin PUZ

Conform planșei U4 – Proprietatea asupra terenurilor, nu se propun:

- exproprieri;
- schimburi de teren;
- transferuri de proprietate;
- treceri ale terenurilor în domeniul public;
- constituirea unor noi servituți de utilitate publică.

În consecință:

nu se propune circulația juridică a terenurilor

prin prezentul PUZ.

Art. 86 Servituți

În cazul realizării bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare, eventualele servituți tehnice se vor constitui conform legislației în vigoare și cu respectarea drepturilor proprietarilor afectați.

Constituirea acestora se va realiza prin acte juridice distincte și nu face obiectul prezentului regulament.

SECȚIUNEA III**IMPLEMENTAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE****Art. 87 Aplicarea prevederilor PUZ**

Reglementările stabilite prin PUZ și prin prezentul Regulament Local de Urbanism sunt obligatorii pentru toate lucrările și investițiile care se vor realiza în cadrul amplasamentului. Nicio construcție nu poate fi autorizată dacă nu respectă prevederile documentației aprobate.

Art. 88 Etapele de implementare

Implementarea prevederilor PUZ se va realiza în următoarele etape:

Etapa I

- aprobarea PUZ și a RLU;
- introducerea terenului în intravilan;
- actualizarea documentațiilor urbanistice locale.

Etapa II

- obținerea avizelor și acordurilor necesare;
- elaborarea documentației DTAC;
- emiterea autorizației de construire.

Etapa III

- executarea lucrărilor de construire;
- realizarea utilităților;
- amenajarea spațiilor verzi și a acceselor.

Art. 89 Obligațiile investitorului

Beneficiarul investiției are obligația:

- respectării tuturor prevederilor PUZ și RLU;
- obținerii tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislație;
- respectării condițiilor impuse prin avize;

- realizării investiției conform proiectelor autorizate;
- protejării mediului pe durata execuției și exploatării.

SECȚIUNEA IV

CONDIȚII DE AUTORIZARE

Art. 90 Emiterea autorizațiilor de construire

Autorizațiile de construire se vor emite numai după:

- aprobarea PUZ și a RLU;
- introducerea terenului în intravilan;
- obținerea tuturor avizelor prevăzute prin Certificatul de Urbanism;
- respectarea indicatorilor urbanistici aprobați;
- întocmirea documentațiilor tehnice corespunzătoare.

Art. 91 Respectarea indicatorilor urbanistici

Indicatorii urbanistici aprobați prin PUZ reprezintă limite maxime obligatorii:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,30

Regim maxim = D+P+M

H cornișă = 7,00 m

H coamă = 12,00 m

Depășirea acestora nu este permisă fără elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism.

Art. 92 Modificarea reglementărilor

Orice modificare privind:

- funcțiunea terenului;
- indicatorii urbanistici;
- regimul de înălțime;
- condițiile de ocupare a terenului;

se poate realiza numai prin elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism, în condițiile legii.

SECȚIUNEA V

DISPOZIȚII FINALE

Art. 93 Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament Local de Urbanism intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara.

Art. 94 Caracter obligatoriu

Prevederile prezentului regulament au caracter obligatoriu pentru:

- autoritățile administrației publice;
 - investitori;
 - proiectanți;
 - executanți;
 - proprietari;
 - utilizatori ai terenurilor.
-

Art. 95 Interpretarea regulamentului

Interpretarea prevederilor prezentului regulament se va realiza în concordanță cu:

- Legea nr. 350/2001;
- Regulamentul General de Urbanism;
- PUG și RLU al Municipiului Hunedoara;
- legislația specifică în vigoare.

În situațiile neprevăzute expres în regulament se vor aplica prevederile legislației urbanistice și tehnice în vigoare.

Art. 96 Concluzii finale

Prin aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent se creează cadrul legal necesar:

- introducerii terenului în intravilan;
- dezvoltării funcțiunii de locuire individuală;
- asigurării accesului și utilităților;
- protecției mediului și a sănătății populației;
- integrării armonioase a investiției în teritoriul administrativ al Municipiului Hunedoara.

Reglementările stabilite contribuie la dezvoltarea controlată și durabilă a zonei, cu respectarea interesului public, a dreptului de proprietate și a principiilor urbanismului durabil.

Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „Construire casă de locuit”, beneficiar Cotoraci Nicoleta Cecilia, și se aprobă odată cu acesta prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara.

Întocmit
arh. Vlad D. BORCA

