

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Deva
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului si publicitatii imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administratiei publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauza de utilitate publica
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protectia mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuintei.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitaaza, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aprobă de către Consiliul Local Hunedoara devenind act al administrației publice locale.

Aprobarea se face în concordanță cu Legea 215/2001, republicata, de către Consiliul Local al Municipiului Hunedoara prin Hotărâre de Consiliu Local.

Modificarea PUZ-ului se poate face doar dupa 12 luni de la aprobarea prezentului, potrivit prevederilor Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT.

Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în extravilan.

Terenurile s-au delimitat conform planșei de INCADRARE ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV al localității în cadrul PUG-ului.

Suprafața studiată este teren intravilan în suprafață de 5368,00 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate în europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor încheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

2.2. Reglementări cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Terenurile destinate acestor investiții trebuie să asigure protecția populației împotriva alunecărilor sau surpării terenului, inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor cu substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, poluării, e.t.c.

In zona studiată nu există riscuri de acest gen.

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, apă, canalizare, gaze naturale, cai de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică (acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare) și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Toate obiectivele pot fi echipate cu utilitățile necesare ce se găsesc în proximitatea zonei studiate. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

3. UTILIZAREA FUNCIONALĂ

Art.1-Functiunea dominantă a zonei-CONSTRUCTIE COMERCIALA -zona pt. comerț și depozitare.

Art.2-Utilizări permise-spății comerciale cu regim de înălțime parter, clădiri ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 și 2. Profil funcțional admis-cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, plantații de protecție, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spații verzi.

Art.3-Utilizări permise cu condiții- pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pt. emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor ramase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică. Pentru

construcții cu un regim de înălțime mai mare decât parter+etaj parțial se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfasurări ale frontului construit existent care să justifice regimul de înălțime.

Art.4-Interdicții temporare-nu sunt.

Art.5-Interdicții definitive-construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;

-construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei;

-orice fel de construcții sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

-construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

4.1. Regulament privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

Art.1-Orientarea față de punctele cardinale-conform art.17, anexa 3, pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

Art.2-Amplasarea față de drumurile publice

-conform prevederilor art.18 din RGU SI Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr. 37/1978 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale;

Art.3-Amplasarea față de aliniament-conform art.23 din RGU;

-clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

-autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament (conform Plansei reglementări urbanistice) este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Art.4-Amplasarea în interiorul parcelei-conform art.24 din RGU și Regulilor de bază din RLU;

-în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei, servitutea de picătură este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 m între fațada cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;

-în înțelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zonă pentru a putea fi construit;

-conform art.24 din RGU, distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice;

-platformele amenajate pentru pre colectarea gunoierului se vor amenaja la o distanță minimă de 10,00 m față de locuințe, conform OMS nr.536/1997, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

-conform art.25, pct.4.3.-anexa 4 din RGU;

Denumire proiect: PUZ – CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE

-caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

-conform art.26 din RGU;

-prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi :trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

4.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

Art.1-Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

-conform art.27 si 28 din RGU;

-in prezent zona beneficiaza de echipare in ce priveste alimentarea cu energie electrica, apa, gaze naturale si canalizare;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de utilitati;

Art.2-Realizarea de retele tehnico-edilitare

-extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiala acestora, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilitati;

-lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.3-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

-conform art.29 din RGU si Codului Civil.

4.4. Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor .

Art.1-Parcelarea

-conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea constructiilor

-conform art.31 din RGU;

-regimul de inaltime al constructiei propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi parterul+etaj partial.

Art.3-Aspectul exterior al constructiilor

-conform art.32 din RGU;

-conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:

-conformarea volumetriei(raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);

-proportii si tratare arhitecturala;

-fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;

-evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

-materialele de constructie adaptate functiunii de comert(textura,culoare)

Denumire proiect: PUZ – CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE

Art.4-Procentul de ocupare al terenului

-conform art.15 si anexa nr.2 din RGU

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art.1-Parcaje

-conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public;

-suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Art.2-Spatii verzi

-conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;

-amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Art.3-Imprejurimi

-conform art.35 din RGU;

-imprejurimile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei,degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

4.6. Reguli cu privire la protectia mediului

Art.1-Protectia calitatii factorilor de mediu

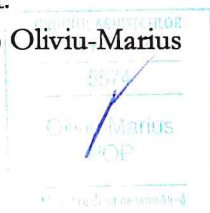
-amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu.Vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deseurilor

-colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare europubele, care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

Intocmit:

arh. Pop Oliviu-Marius



Coordonator RUR:

arh. Armasescu Dumitru

