

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 elaborării planurilor urbanistice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Art.2 - Baza legala

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

ART.3 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în 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 executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilanul localității, 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 având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
 - a. completarea zonelor de locuit și servicii, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei și punerea în valoare a unor terenuri din proprietatea persoanelor fizice sau juridice;
3. 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, respectiv învelitori cu sarpanta în 2 ape, cu tigla ceramica.
4. Se va avea în vedere păstrarea calitatii mediului natural și 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:

Pentru parcela CF 68933

- 3,32 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 27,55 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 1,47 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 9,03 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Pentru parcela CF 67316

- 3,14 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 59,20 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 3,52 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 4,16 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Pentru parcela CF 66771

- 2,34 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 49,75 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 1,04 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 4,75 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Pentru parcela CF 66772

- 3,18 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 33,98 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 13,23 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 0,50 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Pentru parcela CF 71029

- 2,91 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 31,27 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 7,90 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 5,19 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Pentru parcela CF 71028

- 2,74 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 36,50 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 3,32 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 7,82 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Pentru parcela CF 71030

- 2,36 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 43,83 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 1,18 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 10,90 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 nu este determinata de nici o conditie a procentului maxim de ocupare a terenului conform prezentului PUZ, respectiv 30%.
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, in camerele de locuit .
5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament.
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 de locuit.
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) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ART.7 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. 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.
2. Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
4. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, 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. Accesele pietonale vor fi conformate 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 și apă.
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. Toate parcelele de teren vor fi împrejmuite la stradă și în partea din spate, iar parcela cu CF68933 este împrejmuită în partea de est, iar parcela cu CF71030 va fi împrejmuită pe partea de nord-vest.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.11 – Unități și subunități funcționale

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este zona mixtă, servicii și comerț;
3. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
 - Spații verzi amenajate;
 - Accese pietonale, carosabile;
 - 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.

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

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata – mp	%	Suprafata – mp	%
1	Constructii	211,00	2,29	1.008,00	11,00
2	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	-	-	1.778,00	19,32
3	Zone verzi amenajate	-	-	6.416,00	69,68
4	Teren pasune	3.636,00	12,04	-	-
5	Teren arabil	5.221,00	74,25	-	-
6.	Teren curti-constructii	134,00	5,33	-	-
	Total	9.202,00	100,00	9.202,00	100,00

POT – existent 2,29%
- Propus 11,00%

CUT – existent 0,022
- propus 0,110

Procentul maxim de ocupare a terenului este 35%.

CAP. 5

CONCLUZII

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

Coordonator RUR arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

