



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

**PROIECT nr. 130 / 2021**

**FAZA - P.U.Z.**

**VOLUMUL II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.**

**Denumire Proiect:**

**GRADINA DE VARA  
Hunedoara, str. Stufit, nr.9B, jud. Hunedoara**

**Beneficiar:**

**S.C. PROJECTS INSPIRE S.R.L.**

**Proiectant:**

**S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.**



Intocmit,  
Arh. Anca Botezan



## I. DISPOZITII GENERALE

### I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

### I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z..

### I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul din intravilanul municipiului Hunedoara, cu acces din DJ 687 printr-un drum cu servitute de trecere, proprietate private SC ARCELOR MITTAL SA.

Amplasamentul este format din urmatoarele terenuri:

-C.F. nr. 68496, nr. cadastral / topografic 68496, suprafata 3155 mp, proprietar SC AGAT PRODEX SRL, teren cu uz de folosinta prin contract de comodat pentru SC PROJECTS INSPIRE SRL;

-C.F. nr. 70719, nr. cadastral / topografic 70719, suprafata 6229 mp, proprietar SC PROJECTS INSPIRE SRL.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in intravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala.

**ZSA : Functiune predominanta:**

**- zona servicii cu cladiri de tip urban si functiuni de cazare, alimentatie publica si comert;**



**-agrement, camping, evenimente, piscine, terenuri sportive.**

**Funcțiuni complementare admise:**

**-circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, împrejurimi proprietate.**

**Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+3.**

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « GRADINA DE VARA ».

3) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6) Pe terenul proprietate privată se propune realizarea unor construcții cu regim de înălțime maxim admis P+3 (parter +3 etajE), cu funcțiunea de alimentație publică și comerț, cazare, agrement.

## II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării funcțiunii zonei, stabilită prin documentația de urbanism, faza P.U.Z. prezentă.

3) Condițiile de amplasare a construcțiilor cu destinația propusă, ce fac parte din categoria construcțiilor de servicii și agrement sunt în zone nepoluante, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice și vibrații.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 35 % stabilită prin prezenta documentație.

## III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale - pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a spațiilor de cazare.

2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.



- 3) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- 4) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de servicii este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
- 5) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de servicii si agrement se intelege:

spatii de tip urban si functiuni de cazare, alimentatie publica si comert;  
agrement, camping, evenimente, piscine, terenuri sportive.

- 6) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta retragerea fata de aliniament a constructiilor invecinate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv:

- retragere fata de aliniament la limita vestica de 6.5m
- retragere fata de limitele nord si sud de 2.00m
- retragere fata de limita sudica de 5.00m

- 7) 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 in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

### III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- 2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- 3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.
- 5) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- 6) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- 7) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, platforme semicarosabile, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, potrivit legii sau obiceiului.
- 8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.



- 2) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- 3) Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- 4) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- 5) Retele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- 6) Lucrarile prevazute la alin. (4) si (5), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

#### III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

- 1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in urmatoarele prevederi:
  - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- 2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi maxim P+3E (parter+3 etaje).

- 3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 4) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

#### III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- 1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- 2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.
  - a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cite un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Se vor asigura minim 10 locuri parcare.



## SC ARHE TIP STUDIO SRL

- 3) Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 25% din suprafata terenului pentru constructiile de turism si 2-5% din suprafata totala a terenului pentru constructii comerciale.
- 4) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- 5) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:
  - a) Imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, impotriva zgomotului si a umiditatii.
  - b) Imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 6) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## IV. DISPOZITII FINALE

### IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

- 1) Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specific fiecarei localitati si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.
- 2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.
- 2) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- 3) Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determina periodic, in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei si al ministrului administratiei publice.
- 4) Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrative.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **zona de SERVICII SI AGREMENT** si functiuni complementare.

Utilizari permise: institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme locale sau servicii de utilitate publica, comerciale, turism si agrement si amenajari sportive.



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**ZSA – ZONA CU SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA SI AGREMENT. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE, PARCAJE SI IMPREJMUIRI DE PROPRIETATI.**

Zona de servicii reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata construita maxima 3284.4 mp;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 01.4;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si imprejmuiuri proprietati.

**Intocmit,  
Arh. Anca BOTEZAN**

