

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 elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea Legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajărilor aferente acestora.

ART. 2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajărilor, amplasate in limita zonei studiate

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART. 3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejerea patrimoniului natural si construit

1. Autorizarea executării constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
 - a. completarea zonelor construibile din intravilanul localitatii, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general sau local.
 - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - c. punerea in valoare a unor resurse naturale si amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
 - d. dezvoltarea economica a localitatii, prin investitii din sfera productiei sau a prestarilor de servicii, pentru crearea de noi locuri de munca.
3. Autorizarea executării constructiilor si a amenajărilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

2. 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, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
3. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
5. Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv de locuire.

ART.5 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Clădirea va fi amplasată astfel pe parcela de teren:
 - 2,60 m față de limita de **NORD** a limitei de proprietate
 - 5,00 m față de limita de **SUD** a limitei de proprietate
 - Pe limita de proprietate la **EST**
 - 0,63 m față de limita **VEST** a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 8,00 m la coama.
3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare finală a terenului să nu depășească 80,36% conform prezentului P.U.Z.
4. Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul P.U.Z, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014, art.3, respectiv ca în încăperile de locuit să fie asigurată înscrierea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstiul de iarnă, la construcțiile învecinate.
5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.
6. Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să asigure necesarul de înscriere al spațiilor interioare.
7. Regimul de înălțime admis în zona va putea fi de un nivel.
8. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ART.6 – 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. În perioada de exploatare a resurselor minerale, transportul materialului rezultat se va face astfel încât să nu afecteze parcelele învecinate.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
5. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuar, străzi pietonale, pietre 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.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – 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, alimentare cu apă și canalizare.
3. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART.8 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

1. În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.10 – Unități și subunități funcționale

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este aceea de zonă mixtă.

3. Funcțiunile complementare zonei sunt:

- Accese pietonale și auto, parcaje;

- Spatii verzi amenajate;
5. **Interciclii** definitive de construire in zona :

- Nu sunt.

CAP. 4

SUBUNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coefficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,35.

ART.11 – Bilant teritorial, in limita de proprietate studiată a initiatorului documentatiei de urbanism.

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	226	65.51	280,38	81,27
2.	Trotuare	-	-	6,30	1,83
3.	Zone verzi amenajate	119	34.49	58,32	16,90
4.	Total	345	100,00	345	100,00

POT existent: 65,51%
propus: 81,27%

CUT existent: 0,66
propus: 0,81

POT maxim admis 81,27%.

CAP. 5

CONCLUZII

In zona, in ultima perioada, s-a observat o crestere a numarului de spatii comerciale si de servicii, astfel incat aceasta investitie va completa fondul construit de cladiri cu destinatie comert sau servicii.

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul orasului Hunedoara.

Coordonator RUR arh. ARMASESCU DUMITRU

