



**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



## CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

### **1.1 Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, referitoare la utilizarea terenurilor și amplasarea construcțiilor pe teritoriul Planului Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului care a generat PUZ. Acesta explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru “Modernizarea transportului în municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic – Coridorul Vestic” pe terenul aflat în intravilanul Municipiului Hunedoara, proprietate publică a municipiului, **teren** aferent străzilor: bd.Libertății, parcul Libertății, str. Maior Stanga Mircea Ioan, str. Castelului. Regulamentul Local de Urbanism reprezintă act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001- legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea documentației inițiale.

### **1.2 Baza legală elaborării prezentului R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;



- ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- legea 18/1991 privind fondul funciar;
- legea 215/2001 privind administrația publică locală;
- legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- legea 137/1995 privind protecția mediului;
- P.U.G. al Municipiului Hunedoara, aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 (prelungit prin H.C.L. 132/2016)

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul Local de Urbanism aprobat al localității, cu modificările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.



### 1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea acestuia se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevazute de lege.

Pentru aprobarea regulamentului local de urbanism, se va avea în vedere:

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- Protejarea zonelor cu valoare arheologica, peisagistica, ecologica și sanitară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul regulament se aplica terenului reglementat prin PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ proiect "Modernizarea transportului în municipiul Hunedoara, prin investiții în transportul public ecologic – Coridorul de Vest." – municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, după cum urmează:

- Strada Castelului, de la intersecția cu Strada Constantin Bârsan până la intersecția cu Strada 9 Mai.
- Strada 9 Mai, în segmentul cuprins între Str. Castelului și Str. Stângă Ioan Mircea.
- Strada Stângă Ioan Mircea, pe toată lungimea acesteia (Str. 9 Mai – B-dul Libertății).
- Parcul Libertății și Strada Constantin Bârsan (segmentul situat către latura nordică a parcului).
- Bulevardul Libertății, de la capătul său sudic (intersecția cu Str. Aurel Vlaicu) la zona Pieței Iancu de Hunedoara.

Regulamentul cuprinde, cu caracter orientativ, o propunere de schimbare a reglementărilor din cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare. Aceste propuneri cu



caracter orientativ sunt realizate pe teritoriul zonei de studiu a documentației de urbanism, având următoarele limite:

- La nord: Zona industrială aflată la est de poarta de intrare în castel, limita posterioară a parcelelor de pe frontul nordic al Str. Maior Stângă Ioan Mircea, respectiv al străzii Constantin Bârsan și Piața Iancu de Hunedoara – B-dul Libertății.
- La est: limita posterioară a parcelelor de pe frontul estic al B-dului Libertății, până la intersecția cu str. Maior Stângă Ioan Mircea și str. Aurel Vlaicu.
- La sud: podul peste Râul Cerna (str. Maior Stângă Ioan Mircea), limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul sudic al străzii respective și limita de nord a incintei Castelului.
- La vest: str. Castelului, Râul Cerna și limita posterioară a parcelelor de pe frontul vestic al B-dului Libertății (până la Piața Iancu de Hunedoara).

## **CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1 Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic prin planșa 3 - **Reglementări urbanistice**

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

Reguli generale:



Respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile unităților de peisaj.

Punerea în valoare a elementelor valoroase identificate în studiul istoric aferent.

Reabilitarea clădirilor vechi, valoroase, folosind imagini de arhivă și documentare fotografice vechi.

Se va ține cont selectiv, pentru următoarele intervenții în zona ce face obiectul PUZ, de concluziile și recomandările tuturor studiilor istorice realizate în vederea protejării și conservării ei (în special studiile arheologice și istorice ale Castelului Corvinilor).

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/ autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervenții pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau a ansamblului important de clădiri din Piața Libertății.

### **Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament, aflate în limitele**

#### **P.U.Z.:**

- 299 / HD-II-m-B-03343, Clădire, azi sediul Ocolului Silvic, str. Castelului 22, sec. XIX, mun. Hunedoara;
- 301 / HD-II-a-B-03340, Ansamblul urban "Piața Libertății", Piața Libertății 18, 1934-1939, mun. Hunedoara;
- 302 / HD-II-m-B-03345, Catedrala "Sf. Împărați Constantin și Elena", Piața Libertății 18, 1934-1939, mun. Hunedoara;
- 303 / HD-II-m-B-03346, Casă, Piața Libertății 28, 1812 [probabil 1912, având în vedere arhitectura și fotografiile de epocă mun. Hunedoara;

#### **Lista monumentelor istorice care au zona de protecție în aria de studiu P.U.Z.:**

- 297 / HD-II-m-B-03341, Casă, str. Bursan Constantin 1, înc. Sec. XX, mun. Hunedoara;



- 298 / HD-II-m-B-03342, Administrația Uzinelor de Fier, str. Bursan Constantin 8, 1906, mun. Hunedoara;
- 300 / HD-II-m-A-03344, Castelul Corvinilor, azi muzeu, str. Curtea Corvineștilor 1-3, sec. XIV, extins 1440-1453, transformat 1618-1620, mun. Hunedoara (monument de importanță națională);
- 305 / HD-II-m-B-03349, Clădire, str. Revoluției 5, 1910, mun. Hunedoara;
- 296 - Biserica Reformată

Conform Studiului Istoric aferent, pentru Protecția patrimoniului se recomandă următoarele măsuri:

- Stabilirea precisă a elementelor ce fac parte din ansamblul monument Piața Libertății și, stabilirea, în urma unui studiu, a zonei de protecție a acestuia;
- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor și în zona analizată vor fi realizate în asemenea fel încât să nu obtureze vizibilitatea acestora.
- Reabilitarea clădirilor monument din zona centrală, folosind poze/documente de arhivă pentru a recrea imaginea istorică a acestora (detalii de arhitectură, materiale, culori).
- Reabilitarea clădirilor existente, cu valoare arhitecturală și ambientală;
- Promovarea cromaticii neutre, evitându-se culori stridente; sunt recomandate culori neutre, pastel, alb, a materialelor naturale (specifice cadrului urban).
- Interzicerea folosirii la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține orașul Hunedoara.
- Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi aceleași exigențe pentru realizarea gardurilor parcelelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.
- Firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/alinia cu elemente ale fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile (se interzic culorile și



materialele stridente). Acestea nu vor acoperi/obtura elemente valoroase ale fațadei. Se recomandă ca dimensiunile acestora să fie reduse.

- Punerea în valoare a monumentelor de comemorare ale zonei centrale, prin iluminat arhitectural și artistic adecvat, amenajări cu elemente de vegetație, crearea unor pavaje și a unor alei de acces și a unui mobilier urban de calitate atașat, armonizat cu elementul principal căruia să nu îi limiteze vizibilitatea;
- Se va urmări tratarea integrată a zonei râului Cerna, atât din punct de vedere al frontului la apă (se va urmări ca acesta să fie omogen), cât și a elementelor de construcție (poduri, dig, balustrade). Acestea vor urmări obținerea unei imagini de ansamblu coerente, prin folosirea de materiale naturale și în armonie cu zonele construite și naturale din zonă, iar design-ul lor se va armoniza cu peisajul local.
- Amenajarea peisagistică (cu materiale vegetale sau minerale locale) a spațiilor publice din preajma principalelor dotări, pentru creșterea reprezentativității acestora.
- Amenajarea spațiului stradal cu mobilier specific și a spațiului public din zona centrală cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, metal sau realizate din materiale locale); se vor evita materialele plastice, îndeosebi cele colorate strident;
- Prevederea unui iluminat discret, dar eficient, în centru, pe străzile principale amenajate și pentru clădirile valoroase ale zonei (clădirile ce alcătuiesc ansamblul Pieței Liberății, Clădirii Primăriei, Bisericii Sfinții Constantinși Elena).
- Crearea unor spații verzi de aliniament, cu plantații arboricole și arbusticoledin specii locale, alese în concordanță cu specificul localității și cu nevoile cetățenilor, care să asigure un ambient plăcut, umbrire și protecție față de factori externi, precum și protecție față de poluare fonică și praf, acolo unde spațiul permite.
- Amenajarea zonelor de mal care în prezent au caracter de teren viran.
- Modernizarea stațiilor de transport public pentru a se încadra în design-ul nou propus al spațiilor publice.





- Mutarea în subteran a liniilor electrice aeriene și a elementelor și construcțiilor edilitare, în special a celor de pe malurile râului Cerna, soluții pentru mutarea sau mascarea conductei de gaz, pentru îmbunătățirea imaginii zonei centrale.

În vederea conservării zonei cu potențial arheologic se vor respecta următoarele condiționări:

- Oprirea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției, până la prelevarea și înregistrarea acestora de către instituții de specialitate;
- Descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren pentru investiții și sistarea lucrărilor în orice porțiune în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă;
- Modificarea sau completarea proiectelor de investiții în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită, ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;
- După caz, neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.

## **2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația clădirii și funcțiunea dominantă a zonei.

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



Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### **2.3 Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)**

Conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate (restricționarea divizării sau comasării parcelelor existente în zona veche), promovarea indicatorilor POT și CUT în limite medii, apropiate de cele existente pentru evitarea schimbării caracterului zonei.

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform necesităților normelor specifice.

Valorificarea condițiilor naturale de construibilitate, astfel încât forma/volumetria și înfățișarea oricărei clădiri să reflecte climatul local: orientare și însorire, umiditate și vânturi dominante, oscilații de temperatură, etc.;

#### **Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice și private**

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora față de zona de protecție a drumurilor se face numai cu avizul administratorului acestora.

Propunerea reglementată respectă limitele aliniamentelor existente.

Amplasarea pe lot a clădirilor se va face conform specificului, astfel încât să se asigure coerența fiecărui areal din care vor face parte, dar și în funcție de accesibilitate, orientare, însorire, curenți de aer, vânturi dominante, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/drum, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea.

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**



În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

Alinierea fronturilor estic și nordic al Pieței Libertății se va menține.

Alinierea de pe strada Libertății se va menține - clădirile vor fi lipite la aliniament.

Excepție vor face clădirile monument, care își mențin alinierea.

Se recomandă ca frontul vestic al Pieței Libertății, de pe Strada Cernei și Bulevardul Elisabeta, să fie continuu, cu clădiri construite la aliniament, iar pe porțiunea Hotelului Corviniana, să se păstreze alinierea clădirii monument.

Pentru zona Castelului, se recomandă lipirea construcțiilor la aliniament (exceptând monumentele, care își mențin regimul de aliniere existent). Pe strada Castelului se va menține alinierea existentă, întrucât aici, tendința din trecut a fost de a nu alipi construcțiile la aliniament (pe segmentul de la intersecția cu Strada Gabriel Bethlen până la actualul restaurant Werk).

Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală se permite păstrarea regimului de aliniere existent (conform Studiului Istoric aferent).

Între spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației și ferestrele camerelor de locuit se va păstra o distanță de minimum 5,00m, conform Ord. 119/2014.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se va face astfel încât să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

#### **Distanțe minime față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:**

- Menținerea ritmului la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzi și a importanței clădirilor monument
- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii sau depozitare;



- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
  - față de limitele laterale, clădirile de locuințe se vor retrage cu H/2 dar nu mai puțin de 3,0 m;
  - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan, doar în cazul funcțiunilor compatibile;
  - construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, cu excepția cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise alipirile la calcan dintre locuințe și clădiri cu funcțiuni industriale sau productive.

Se recomandă evitarea creării de noi calcane din considerente estetice și economice.

În cazul parcelelor de colț, acolo unde retragerea față de limita laterală este de 3,0 m, fațada de pe această latură a clădirii va fi tratată precum cea principală.

#### **Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte:**

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite iluminarea naturală, întreținerea clădirilor, accesul mijloacelor de salvare, de stingere a incendiilor, de securitate sau de salubritate.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument.

În cazul clădirilor din zone industriale, de servicii sau de producție, distanțele minime sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 4,0 m.



## **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime prevăzut în P.U.G. Hunedoara.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Se va menține un regim de înălțime de P+M, preferabil Parter în zona de protecție a Sediul Ocolului Silvic.

Pentru zona din jurul castelului se recomandă limitarea regimului de înălțime la P+M, pentru a nu intra în conflict cu imaginea castelului și pentru a menține, în același timp, caracterul acestei zone.

Clădirile ce fac parte din ansamblul Pieței Libertății își vor menține înălțimea.

Se va menține un regim de înălțime de P+1+M pe frontul de vest al pieței Libertății și P+M pentru clădirile ce nu aparțin frontului vestic. Se admit lucrări de modernizare pentru clădirile existente ce depășesc acest regim de înălțime.

Se va menține un regim de înălțime de P+1 (sau alinierea la cornișă) pe frontul nordic și estic al pieței. Se admit lucrări de modernizare pentru clădirile existente ce depășesc acest regim de înălțime.



**Înălțimi maxime recomandate:**

**L – zona de locuințe cu subzonele:**

Lm – subzona locuințe individuale cu maxim P+M niveluri (6,0 m);

Lî – subzona locuințe individuale și colective mici, P+2 – P+4 niveluri ( 9,0 – 16,00 m);

**IS – zona instituții și servicii publice cu subzonele:**

ISa – subzona cu servicii administrative și servicii P+1E (8,0 m);

ISct – subzona culte P+1E (8,0 m);

I – Zona unități producție industrială P (6,0 m);

**ZC\_m – Zona centrală cu funcțiuni mixte (locuințe și dotări complementare de interes public) P+1E (7,0m) și accente P+1E+M (10,0 m);**

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade. Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

**P - Zona parcuri și plantații cu subzonele:**

Pp- parc public;

Ppp - perdele de protecție;

**C - căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzona:**

Ccr - căi rutiere

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

Procent maxim de ocupare a terenului: 40%, în funcție de activitate și de amplasament.

Excepție vor face clădirile ce alcătuiesc frontul Pieței Libertății, unde se va menține POT-ul existent.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului: corespunzător procentului de ocupare a terenului și regimului de înălțime maxim acceptate prin documentațiile urbanistice aprobate în zonă.

**Lm, Lî – POT maxim 40%**



- Lm** – CUT maxim 0,8
- Lî** – CUT maxim 1,2
- ISa, ISct** – POT maxim 40%  
– CUT maxim 0,8
- ZC\_m** – POT maxim 40%  
– CUT maxim 1,2
- I** – POT maxim 40%  
– CUT maxim 0,4
- P** – POT maxim 15%  
– CUT maxim 0,15

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură) se instituie zone de protecție conform Studiului Istoric aferent PUZ și Planșei 03 – Reglementări Urbanistice, în scopul conservării integrate și punerii în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a unui monument este o porțiune de teren delimitată și preluată în proiectele de urbanism pe care nu se pot realiza construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Limitele zonelor de protecție urmăresc limitele de proprietate/artere de circulație sau limite naturale. Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziție arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică.



Cladirile noi sau modificarile/reconstrucitiile de cladiri existente vor prezenta finisaje specifice zonei, cu un standard de calitate ridicat.

Se vor folosi materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur. Se vor folosi imagini de epocă pentru redarea atmosferei zonelor.

Promovarea cromaticii neutre, evitându-se culorile stridente; sunt recomandate culori neutre, pastel, alb, a materialelor naturale (specifice cadrului urban).

Se vor păstra volumele simple, de dimensiuni reduse, care să se armonizeze cu clădirea monument.

Pentru intervenții în zona de protecție a Castelului Corvinilor, se vor respecta prescripțiile stabilite pentru zona de protecție a monumentului de importanță națională, zonă delimitată în urma unor studii de specialitate.

### **Interdictii:**

Se interzice folosirea culorilor și a materialelor stridente, saturate, în toate elementele constructiei.

Se interzice folosirea atât la clădirile noi cât și în modificările celor existente, a formelor, volumetriilor și culorilor ce împrumută caracteristici ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține orașul și implicit pentru țesutul existent.

Se interzice folosirea materialelor precum: faianță, placi de marmură spartă, piatră lacuită, materiale plastice, precum și a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, a garajelor și a anexelor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura clădirii principale.

Se interzice poziționarea aparatelor de aer condiționat pe fatadele principale, cu excepția celor poziționate, în nișe decorative, realizate din finisaje specifice construcției principale.





Se interzice amplasarea anexelor pe aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară.

Se interzice positionarea antenelor parabolice pe fatadele vizibile din stradă.

Se interzice folosirea de firme luminoase, reclame în culori stridente și panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora.

#### **2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza conform avizului de specialitate al administrației și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale a localității, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, treceri de pietoni, etc.

Se va conserva rețeaua principală de străzi, moștenite din secolele XVII- XIX. Acestea își vor menține traseul existent.

Pentru o încadrare adecvată în peisajul urban existent, spațiul public din zona reglementată se va amenaja și reglementa corespunzător, folosindu-se materiale și tehnici locale durabile.

Se pot autoriza locuri de parcare, dar nu și construcții de garaje independente.

Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, piste de biciclete, spații plantate amenajate sau mobilier urban.

În zona locuințelor individuale, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul proprietății, în afara circulațiilor publice.

Accesele existente către proprietăți pot fi menținute și vor fi racordate la cota proiectată a străzilor, adoptându-se o soluție cu îmbrăcăminte bituminoasă sau cu pavaje.

Asigurarea mobilității persoanelor cu dizabilități va fi asigurată prin coborârea bordurilor la intersecția străzilor și la trecerile de pietoni.



## **.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare, cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor prin proiecte de specialitate.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Scurgerea apelor se va realiza în primul rând prin pantele transversale și longitudinale proiectate, apa pluvială fiind dirijată spre canalizarea existentă/proiectată a orașului.

Alimentarea cu apă, se va realiza prin racord la rețeaua existentă a orașului, în scopul irigații aliniamentelor de spații verzi

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua orașului, pentru alimentarea obiectivelor propuse.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

## **2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

Se recomandă ca în zona locuințelor individuale, spațiile libere, vizibile din circulațiile publice să fie tratate ca grădini de fațadă.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi restricțiile construcțiilor principale pentru realizarea gardurilor parcelelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.

Se recomandă ca în subzona Lm spațiile verzi să ocupe minim 30% din suprafața parcelelor.



### CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se urmărește menținerea caracterului zonelor istorice, prin asigurarea unei zonificări funcționale adecvate, în concordanță cu evoluția istorică, dar și cu realitățile și necesitățile din prezent, prin:

- Încurajarea tendinței actuale de dezvoltare, prin propunerea unei mixități pentru zona aflată între Piața Libertății și Piața Iancu de Hunedoara, cu funcțiuni compatibile cu locuirea;
- Păstrarea unui caracter liniștit în zona de la baza castelului cu activități de locuire și funcțiuni compatibile locuirii, gabarit care se încadrează în peisaj;
- Păstrarea caracterului și a indicatorilor urbanistici cu valori scăzute în zona de la baza castelului;
- Încurajarea unei mixități funcționale în zona de la baza castelului, cu funcțiuni compatibile cu locuirea, care să susțină interesul deplasărilor nemotorizate;
- Menținerea caracterului mixt în Piața Libertății
- Conform Studiului Istoric aferent, zona de la baza castelului va intra sub incidența reglementărilor de protecție stabilite în urma delimitării zonei de protecție a Castelului (în urma unui studiu de specialitate). Pentru intervenții în zona de protecție, se vor respecta prescripțiile stabilite pentru zona de protecție a monumentului de importanță națională, zonă delimitată în urma unor studii de specialitate.

**UTR L – Zona locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime de până la P+4E**

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone:

**Lm – locuințe individuale P - P+1E**

**POT=40%**

**CUT=0,8**

**RMH=6,00 m (P+M)**



**Retragere de la aliniament:** Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

**Retrageri laterale și posterioare:** Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument

**Lî – locuințe colective mici P+2E – P+4E, cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere la parter**

**POT=4,0%**

**CUT=1,2**

**RMH= 9,0 – 16,00 m (P+2 – P+4 niveluri);**

**Retragere de la aliniament:** Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

**Retrageri laterale și posterioare:** Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii.

Se vor respecta reglementările din PUG Hunedoara în vigoare.

**Utilizari admise:**

**Lm:**

- locuințe individuale cu maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (izolat) sau cuplat, conform caracterului existent al străzilor;

**Lî:**

- locuințe colective mici cu maxim P+4E;
- amenajări și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi publice cu acces nelimitat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, imprejmui.



### Utilizari admise cu condiționări:

#### Lm:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 30% din parterul clădirilor, activități care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme, nu sunt poluante, cu program până în orele 22:00, care nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- sedii de firmă, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanță, etc, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 30% din parterul clădirilor;

#### Lî:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere amplasate la parterul blocurilor, cu condiția ca aceste activități să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- orice intervenții în zonele de protecție se vor aviza în condițiile legii;

### Utilizări interzise:

#### Lm:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă de protecție;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 30% din parterul clădirilor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 și produc poluare;
- instalarea panourilor pentru reclame;
- depozite en-gros, depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de colectare deseuri;
- depozitare în vederea comercializării de substanțe toxice și inflamabile;
- activități productive;



- statii de betoane, autobaze, etc;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile si/sau constructiile, de pe spatiile invecinate, sau sa provoace scurgeri pe parcelele invecinate;
- folosirea de firme luminoase, reclame in culori stridente si panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban;
- realizarea unor mansarde false;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolecare a deseurilor urbane;
- constructii provizorii de orice natură;

### **UTR IS – Zona instituții și servicii publice**

Zona este alcătuită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, cu următoarele subzone:

#### **ISa – zona funcțiuni administrative și servicii**

**POT=4,0%**

**CUT=0,8**

**RMH=8,00 m (P + 1E)**

**Retragere de la aliniament:** Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

**Retrageri laterale și posterioare:** Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument;

#### **ISct – culte**



**POT=4,0%**

**CUT=0.8**

**RMH=8,00 m (P + 1E)**

**Retragere de la aliniament:** Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

**Retrageri laterale și posterioare:** Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument;

### **Utilizari admise:**

Isa:

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale;
- Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- Funcțiuni administrative: primărie, sediul poliției, unitate pompieri, sediu poștă și alte activități și dotări de interes municipal;

ISct – culte

- Biserici și clădiri aferente;

### **Unitizări interzise**

ISa + ISct

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă de protecție;
- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;



- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**UTR ZC\_m** – Zona centrală cu funcțiuni mixte (locuire și servicii publice)

**POT=4,0%**

**CUT=1,2**

**RMH= P+1E (7,0m) și accente de înălțime de P+1E+M (10,0 m);**

**Retragere de la aliniament:** Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

**Retrageri laterale și posterioare:** Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument;

**Utilizari admise:**

- se recomandă o notă de specializare a străzilor pietonale, cu funcțiuni predominante de: comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșinații, cafenele, ceainării, mici restaurante;
- hoteluri, pensiuni, restaurante și cafenele;





- se recomandă completarea frontului vestic, în scopul delimitării spațiului Pieței Libertății și localizarea de funcțiuni cu specific pentru străzile pietonale: comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, cafenele, ceainării, mici restaurante;
- hoteluri, pensiuni, restaurante și cafenele
- funcțiuni compatibile și complementare locuirii: comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere
- se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare și compatibile;
- firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/alinia cu elemente ale fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile (se interzic culorile și materialele stridente), acestea nu vor acoperi/obtura elemente valoroase ale fațadei iar dimensiunile acestora vor fi reduse.

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu condițiile ca funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile iar aspectul construcției și amenajărilor să se integreze în zona de protecție a monumentelor istorice;

#### **Utilizări interzise:**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor monument istoric sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată cu valoare arhitecturală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor care desfigurează arhitectura clădirilor și deteriorează finisajul acestora;



- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- locuințe de serviciu;

### **UTR P – Parcuri și plantații**

Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat este alcătuită din următoarele subzone:

**Pp – parcuri, grădini**

**Ppp – perdele de protecție**

**POT= maxim 15 % ( construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale)**

**CUT= 0,15**

**RMH= P (4,00 m)**

**Utilizări admise:**

**Pp:**

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesului la activități permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;



- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

### **Ppp**

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat pentru protecția cursurilor de apă;
- circulații pietonale, alei, drumuri de halaj, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc;
- se vor folosi numai materiale naturale și în armonie cu zonele construite și naturale din apropiere, iar design-ul lor se va armoniza cu peisajul local.

### **Utilizări admise cu condiționări:**

#### **Pp, Ppp:**

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- spațiile plantate nu trebuie să afecteze vizibilitatea Castelului Corvinilor și a Ansamblului Urban Piața Libertății.
- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentului sau a ansamblului monument.

### **Utilizări interzise:**

#### **Pp, Ppp:**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;



- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate.

## UTR CC – Căi de comunicație și construcții aferente

### Subzona CCr: căi rutiere

**POT= maxim 15 %**

**CUT= 0,15**

**RMH=** înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

### Utilizări admise:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- construcții și amenajări pentru parcare automobilelor;
- stații închiriere biciclete și rasteluri;
- piste de biciclete, circulații pietonale ocazional carosabile,
- amenajări urbane, plantații, rețele de irigații, stații de transport în comun, sisteme de semaforizare și iluminat, și alte dotări aferente circulațiilor care prin design se vor integra în caracterul zonei și nu îl vor deprecia.

### Utilizări admise cu condiționări:

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor legale;
- elementele căilor de comunicație în zona de protecție;
- se admit reabilitări și amenajări corespunzătoare spațiului public, cu condiția ca acestea să se încadreze în peisaj și să se utilizeze materiale și tehnici locale durabile;



- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentului sau a ansamblului monument.

#### **Utilizări interzise:**

- construcții de garaje independente;
- modificari aduse traseelor străzilor datate din secolele XVII-XIX, distanța dintre aliniamente menținându-se pentru păstrarea caracterului zonei;

#### **UTR I – Unități producție industrială (6,0 m)**

**POT=4,0%**

**CUT=0.4**

**RMH= P (6,0m);**

**Retragere de la aliniament:** Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

**Retrageri laterale și posterioare:** Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument;

#### **Utilizări admise:**

- unități mici și mijlocii de producție, depozitare și servicii;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- activități productive nepoluante;

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

- orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii



- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția să nu agraveze situația poluării;

#### **Utilizări interzise:**

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- spălătorii auto;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afișaj în culori stridente;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă.

#### **CAPITOLUL IV – DISPOZITII FINALE**

Pentru construire se vor respecta condițiile impuse prin prezentul PUZ referitoare la : funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, profilele reglementate, accese auto și pietonale, spații de parcare și spații de manevră, spații verzi, modernizare drumuri existente conform PUZ.

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc, se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului PUZ.



Se vor respecta normele de igiena și recomandările privind mediul de viața al populației aprobate cu OMS nr. 119/2014 (distanța dintre clădiri, însorire, suprafețe, zone protecție între funcțiuni).

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism;
- respectarea aliniamentelor și a traseelor străzilor, profilele și dimensiunile reglementate, regimului de înălțime, POT, CUT, prevăzute în prezenta documentație;
- respectarea executării circulațiilor și amenajărilor din materiale și tehnici locale durabile;
- asigurarea bransării dotărilor la rețelele edilitare necesare.

**Sef proiect**

Asist. dr. urb. Matei COCHECI

**Intocmit**

urb. Lucia Elena COZMA